

DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Periodical Part

Wohnen ; 2012

Provided in Cooperation with:

Statistik Austria, Wien

Reference: Wohnen ; 2012 (2013).

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/11159/2448>

Kontakt/Contact

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: [rights\[at\]zbw.eu](mailto:rights[at]zbw.eu)
<https://www.zbw.eu/econis-archiv/>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

<https://zbw.eu/econis-archiv/termsfuse>

Terms of use:

This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.



WOHNEN

Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

Herausgegeben von STATISTIK AUSTRIA



Wien 2014

Auskünfte

Für schriftliche oder telefonische Anfragen steht Ihnen in der Statistik Austria der Allgemeine Auskunftsdienst unter der Adresse

Guglgasse 13
1110 Wien
Tel.: +43 (1) 711 28-7070
e-mail: info@statistik.gv.at
Fax: +43 (1) 715 68 28

zur Verfügung.

Herausgeber und Hersteller

STATISTIK AUSTRIA
Bundesanstalt Statistik Österreich
1110 Wien
Guglgasse 13

Für den Inhalt verantwortlich

Mag. Dr. Vlasta Zucha
Tel.: +43 (1) 711 28-7328
e-mail: vlasta.zucha@statistik.gv.at

Mag. Richard Heuberger, Anneliese Oismüller MA, Kurt Vollmann, Mag. Adelheid Bauer und Mag. Barbara Bauer

Umschlagfoto

Fotolia

Kommissionsverlag

Verlag Österreich GmbH
1010 Wien
Bäckerstraße 1
Tel.: +43 (1) 610 77-0
e-mail: order@verlagoesterreich.at

ISBN 978-3-902925-46-6

Das Produkt und die darin enthaltenen Daten sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der Bundesanstalt Statistik Österreich (STATISTIK AUSTRIA) vorbehalten. Bei richtiger Wiedergabe und mit korrekter Quellenangabe „STATISTIK AUSTRIA“ ist es gestattet, die Inhalte zu vervielfältigen, verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen und sie zu bearbeiten. Bei auszugsweiser Verwendung, Darstellung von Teilen oder sonstiger Veränderung von Dateninhalten wie Tabellen, Grafiken oder Texten ist an geeigneter Stelle ein Hinweis anzubringen, dass die verwendeten Inhalte bearbeitet wurden.

Die Bundesanstalt Statistik Österreich sowie alle Mitwirkenden an der Publikation haben deren Inhalte sorgfältig recherchiert und erstellt. Fehler können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Genannten übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte, insbesondere übernehmen sie keinerlei Haftung für eventuelle unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die direkte oder indirekte Nutzung der angebotenen Inhalte entstehen. Korrekturhinweise senden Sie bitte an die Redaktion.

© STATISTIK AUSTRIA

Artikelnummer: 20-1782-13

Verkaufspreis: € 19,00

Wien 2014

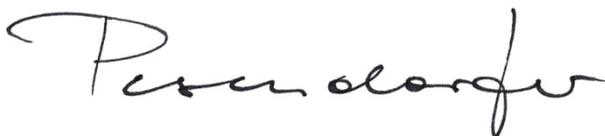
Vorwort

Das Thema „Wohnen“ gerät regelmäßig in den Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit. Mit der vorliegenden Publikation gibt STATISTIK AUSTRIA einen Überblick zu den verfügbaren Daten der Wohnstatistik – aus primär sozialstatistischer Perspektive. Die Publikation enthält zentrale Daten und Ergebnisse zur Wohnungsversorgung, zur Wohnqualität sowie zu den Miet- und Wohnkosten, die von österreichischen Haushalten getragen werden. Enthalten ist auch ein jährlich wechselndes Schwerpunktthema. Im heurigen Jahr bildet dies ein Kapitel zur Wohnzufriedenheit als wichtiger Teil der Lebenszufriedenheit.

Die publizierten Daten und Ergebnisse sind sowohl für die breite Öffentlichkeit wie auch für ein Fachpublikum von Interesse. Sie können dazu dienen, sich zum Thema zu informieren, aber auch als Entscheidungsgrundlage für Verantwortliche aus Politik, Verwaltung und Interessensvertretungen. Marktteilnehmende oder Unternehmen der Immobilienwirtschaft können diese als Informationsquelle benutzen, ebenso wie die Forschung als Grundlage für wissenschaftliche Arbeiten.

In dieser themenorientierten Form liegt die Publikation zum ersten Mal vor. Sie entstand unter Einbeziehung verschiedener Quellen, die Informationen zum Thema „Wohnen“ enthalten und bislang in jeweils eigenen Publikationen erschienen sind. Die Daten wurden zusammengetragen und zu einem Gesamtüberblick zusammengefasst.

Die Inhalte werden sowohl in übersichtlichen Tabellen wie auch in grafischer Form dargestellt. Dort, wo es die Datenlage erlaubt und es methodisch vertretbar ist, werden auch Zeitreihen zur längerfristigen Entwicklung einzelner Merkmale und Indikatoren angeführt. Ergänzend zur Publikation erscheint auf der Website von STATISTIK AUSTRIA ein Tabellenband, der Übersichtstabellen zu den zwei zentralen Datenquellen – der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie EU-SILC – umfasst.



Dr. Konrad Pesendorfer
Fachstatistischer Generaldirektor der STATISTIK AUSTRIA

Wien, im November 2014

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	11
Summary	13
1 Einleitung	17
2 Wohnungsbestand	19
2.1 Hauptwohnsitzwohnungen	19
2.2 Hauptwohnsitz- und sonstige Wohnungen	20
3 Wohnsituation	23
3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte.....	23
3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße	26
3.3 Wohnungsausstattung	29
3.4 Wohnungsüberbelag.....	31
3.5 Mangelnde Wohnqualität.....	33
3.6 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen	38
4 Wohnzufriedenheit	40
4.1 Wohnzufriedenheit und Lebenszufriedenheit	40
4.2 Zufriedenheit mit der Wohnung	41
4.3 Zufriedenheit mit und Wohlbefinden in der Wohngegend	44
5 Wohnkosten	47
5.1 Kosten für Hauptmietwohnungen	47
5.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile.....	51
5.3 Energiekosten	60
6 Wohnungserrichtung	65
7 Glossar	68
8 Methodische Hinweise	78
9 Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise	81
10 Weiterführende Informationen	83
11 Quellenverzeichnis	84

Übersichtstabellen

Übersicht 1	Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen (Zeitreihe 2010 bis 2013)	19
Übersicht 2	Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode und Bundesland	19
Übersicht 3	Hauptwohnsitzwohnungen nach Gebäudegröße und Bundesland	20
Übersicht 4	Anzahl der Gebäude mit Wohnungen nach Bundesland bzw. Landeshauptstadt (Zeitreihe 1981 bis 2011)	21
Übersicht 5	Anzahl der Wohnungen nach Bundesland bzw. Landeshauptstadt (Zeitreihe 1981 bis 2011)	22
Übersicht 6	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Ein-Personenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis	27
Übersicht 7	Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bundesland	30
Übersicht 8	Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	32
Übersicht 9	Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	33
Übersicht 10	Prekäre Wohnqualität nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)	36
Übersicht 11	Befristung der Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	38
Übersicht 12	Mietdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	39
Übersicht 13	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (Zeitreihe 2007 bis 2013)	48
Übersicht 14	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (Zeitreihe 2007 bis 2013)	49
Übersicht 15	Durchschnittliche Wohnkosten nach Art der Hauptmiete und Bundesland	49
Übersicht 16	Durchschnittliche Wohnkosten nach Ausstattungskategorie und Bauperiode (alle Hauptmietwohnungen)	50
Übersicht 17	Durchschnittliche Wohnkosten nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrages (alle Hauptmietwohnungen)	51
Übersicht 18	Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	52
Übersicht 19	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	55
Übersicht 20	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)	56
Übersicht 21	Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)	58
Übersicht 22	Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)	58
Übersicht 23	Gesamte Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	60
Übersicht 24	Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	62
Übersicht 25	Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	63
Übersicht 26	Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	64
Übersicht 27	Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2013)	67
Übersicht 28	Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung	78
Übersicht 29	EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)	79
Übersicht 30	Baumaßnahmenstatistik (derzeit nur Baubewilligungen)	79
Übersicht 31	Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011)	80

Grafiken

Grafik 1	Zusammensetzung aller Wohnungen nach Wohnsitzmeldung	21
Grafik 2	Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland.....	23
Grafik 3	Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis.....	24
Grafik 4	Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis und Bundesland.....	24
Grafik 5	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	25
Grafik 6	Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis und Haushalts-/Familiientyp.....	26
Grafik 7	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Ein-Personenhaushalten (Zeitreihe 2004 bis 2013)	26
Grafik 8	Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen, in Quadratmetern (Zeitreihe 1994 bis 2013)	27
Grafik 9	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familiientyp	28
Grafik 10	Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familiientyp.....	29
Grafik 11	Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie (Zeitreihe 1994 bis 2013).....	30
Grafik 12	Art der Heizung in Hauptwohnsitzwohnungen (Zeitreihe 1994 bis 2013)	30
Grafik 13	Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Einkommenskategorie.....	31
Grafik 14	Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien (Zeitreihe 2004 bis 2013).....	32
Grafik 15	Indikator „prekäre Wohnqualität“ nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse und Gebäudeart	34
Grafik 16	Prekäre Wohnqualität nach Errichtungsjahr des Gebäudes	35
Grafik 17	Prekäre Wohnqualität nach Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Personen)	37
Grafik 18	Belastung durch die Wohnumgebung nach Einkommensgruppe.....	37
Grafik 19	Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietdauer (Zeitreihe 2004 bis 2013).....	38
Grafik 20	Dimensionen des Wohlbefindens	40
Grafik 21	Lebenszufriedenheit nach Zufriedenheit mit verschiedenen Bereichen der Wohnsituation	41
Grafik 22	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe, Rechtsverhältnis und Haushaltsgröße	42
Grafik 23	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Wohnproblemen, reduzierter Miete und Befristung	42
Grafik 24	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Größe der Wohnfläche.....	43
Grafik 25	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Wohnkostenanteil am Äquivalenzeinkommen und subjektiver Wohnkostenbelastung	44
Grafik 26	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Rechtsverhältnis und subjektiver Wohnkostenbelastung	44
Grafik 27	Zufriedenheit mit der Wohngegend sowie den Freizeit- und Grünflächen in der Wohngegend	45
Grafik 28	Sicherheitsgefühl nach Einbruch der Dunkelheit nach Geschlecht.....	45
Grafik 29	Zufriedenheit mit der Wohngegend nach Sicherheitsgefühl, Verbundenheit mit anderen Personen und Zufriedenheit mit Freizeit- und Grünflächen in der Wohngegend	46

Grafik 30	Gegenüberstellung der Wohnkosten im Mikrozensus und EU-SILC.....	48
Grafik 31	Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungs- verpflichtung (Haushalte).....	53
Grafik 32	Median der Wohnkosten und äquivalisierten Wohnkosten nach Gemeindegrößenklasse, Haushaltstyp und Einkommensgruppe, bezogen auf den jeweiligen Gesamtmedian	54
Grafik 33	Median der Wohnkosten und Wohnkosten pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung, bezogen auf den jeweiligen Gesamtmedian	55
Grafik 34	Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommens- gruppe und Zielgruppe Europa 2020.....	57
Grafik 35	Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 25%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020	59
Grafik 36	Median der Energiekosten nach Gemeindegrößenklasse, Gebäudeart und Heizungsart	61
Grafik 37	Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (Zeitreihe 2005 bis 2013).....	65
Grafik 38	Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (Zeitreihe 2005 bis 2013)	66
Grafik 39	Bewilligungsrate nach Bundesland (2013).....	66
Grafik 40	Wohnungsaufwand (Mikrozensus-Wohnungserhebung, bis 2012)	81
Grafik 41	Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Genossenschafts-, Gemeinde- sowie andere/private Hauptmietwohnungen) im Mikrozensus (ab 2013).....	81
Grafik 42	Zusammensetzung der Wohnkosten bei allen Rechtsverhältnissen in EU-SILC.....	82

Tabellenteil

Tabelle 1	Rechtsverhältnis nach Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags	87
Tabelle 2	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete, Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungs- kategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags.....	88
Tabelle 3	Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1.000 für 95% Konfidenzintervall	89
Tabelle 4	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)	90
Tabelle 5	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)	91

ZUSAMMENFASSUNG



SUMMARY

Auf Grundlage von vier verschiedenen Datenquellen wird hier zum Thema „Wohnen“ ein aktueller und breit gefasster Überblick gegeben; dabei handelt es sich um Ergebnisse der Mikrozensus-Wohnungserhebung, von EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), der Gebäude- und Wohnungszählung sowie der Baumaßnahmenstatistik. Die Ergebnisse und Indikatoren beziehen sich weitgehend auf das Erhebungs- bzw. Berichtsjahr 2013.

Hälfte der Haushalte lebt in Eigentum

Von den insgesamt 3,7 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden im Jahr 2013 die Hälfte in Eigentum (Haus oder Wohnung) und 42% in Haupt- oder Untermiete bewohnt. Die übrigen 8% entfielen auf verschiedene mietfreie Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen. In Wien ist die Mietquote besonders hoch – mehr als drei Viertel der Privathaushalte leben in Miete. In den übrigen Bundesländern variiert die Mietquote zwischen 18% im Burgenland und 34% in Oberösterreich sowie Salzburg.

Innerhalb der Hauptmietwohnungen wird nach Gemeinde-, Genossenschafts- und anderen (oft privat vermieteten) Hauptmietwohnungen differenziert. Vier von zehn Hauptmietwohnungen werden als Genossenschaftswohnungen bewohnt, etwa ebenso viele als andere (private) Mietwohnungen und beinahe jede fünfte Hauptmietwohnung wird von einer Gemeinde vermietet.

Nettomiete für Hauptmietwohnungen bei 4,8 Euro pro Quadratmeter

Im Jahr 2013 mussten für eine Hauptmietwohnung im Durchschnitt monatlich etwa 450 Euro Miete inklusive Betriebskosten bezahlt werden, davon entfielen 126 Euro auf die Betriebskosten. Das entspricht 6,7 Euro Miete (inkl. Betriebskosten), 1,9 Euro Betriebskosten und 4,8 Euro Nettomiete pro Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Nettomiete pro Quadratmeter um 3,6% und die Betriebskosten um 1,5%. Die Mietkosten unterscheiden sich nach Mietsegmenten (Gemeinde, Genossenschaft, andere) und dem Bundesland. Diese Ergebnisse wurden auf Grundlage des Mikrozensus berechnet.

Die Wohnungsmieten weisen nach der Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf. Bei Neuverträgen (bis zu 5 Jahren bisheriger Mietdauer) werden für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 7,6 Euro pro Quadratmeter bezahlt (Gemeinde-, Genossenschafts- und andere Haupt-

mietwohnungen zusammen). Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mehr als 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 4,8 Euro Miete inklusive Betriebskosten auf.

Die Mietkosten unterscheiden sich weiters, wenn Haushalte lediglich über befristete Mietverträge verfügen. Bei befristeten Mietverhältnissen betragen die Mietkosten im Durchschnitt aller Hauptmietwohnungen 8,7 Euro pro Quadratmeter. In unbefristeten Mietverhältnissen beläuft sich die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten auf 6,2 Euro pro Quadratmeter.

Gesamte Wohnkosten für Hauptmietwohnungen bei über 9 Euro pro Quadratmeter

Auf Basis von EU-SILC können die Wohnkosten aller Privathaushalte dargestellt werden. Die Wohnkosten umfassen dabei all jene Kosten, die durch die Wohnungsnutzung für den befragten Haushalt entstehen (inklusive Zinszahlungen für Wohnraumbeschaffung). Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 462 Euro, d.h. die Hälfte bezahlt weniger, die andere Hälfte mehr fürs Wohnen. Große Unterschiede zeigen sich in der Verteilung der Wohnkosten: 10% aller Haushalte zahlen 241 Euro oder weniger pro Monat für ihre Wohnung bzw. ihr Haus, die obersten 10% der Haushalte haben Wohnkosten von mindestens 790 Euro.

Wesentliche Unterschiede gibt es auch nach dem Rechtsverhältnis: Die Hälfte der Haushalte in Eigentum wendet weniger als 423 Euro (Haus) bzw. 432 Euro (Wohnung) monatlich fürs Wohnen auf. Die höchsten Ausgaben pro Haushalt entfallen auf Wohnungen in (privater) Hauptmiete (also nicht Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen) – der Median liegt in diesem Segment bei 603 Euro pro Wohnung. Das entspricht den folgenden Quadratmeter-Kosten auf Haushaltsebene: 9,3 Euro (Median) betragen die Wohnkosten pro Quadratmeter in (privaten) Hauptmietwohnungen, 5,2 Euro in Eigentumswohnungen und 3,2 Euro sind bei in Eigentum bewohnten Häusern zu bezahlen.

Die Hälfte der österreichischen Privathaushalte gibt bis zu 17% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, ein Viertel muss 27% oder mehr für das Wohnen aufwenden. Der Wohnkostenanteil hängt mit dem Rechtsverhältnis des Haushaltes an der Wohnung zusammen: Die höchste Wohnkostenbelastung haben Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen – der Wohnkostenanteil gemessen am Haushaltseinkommen beträgt in diesem Segment 27% (Median).

Energiekosten sind ein wesentlicher Bestandteil der Wohnkosten – sie machen im Durchschnitt aller Privathaushalte etwa 28% (Median) der gesamten Wohnkosten aus. Das entspricht monatlich 127 Euro pro Wohnung bzw. 1,5 Euro pro Quadratmeter (beides Median).

Durchschnittliche Wohnfläche erstmals über 100 Quadratmeter

Die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen stieg 2013 erstmals auf 100 m². Sie variiert stark nach dem Rechtsverhältnis und Haushaltstyp: Die Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern waren mit 140 m² mit Abstand die größten. Haushalten in Mietwohnungen stehen je nach Art der Hauptmiete durchschnittlich zwischen 61 m² (Gemeindewohnungen) und 71 m² (Genossenschaftswohnungen) zur Verfügung.

Familien mit Kindern bewohnen mit 127 m² eher größere Wohneinheiten. In diesen stehen pro Person durchschnittlich 33 m² Wohnfläche zur Verfügung, während der Gesamtdurchschnitt aller Hauptwohnsitzhaushalte bei 44 m² pro Person liegt. Die meiste Wohnfläche pro Person haben ältere, alleinlebende Personen mit 82 m².

Etwa 148.000 Haushalte von Überbelag betroffen

Von den 3,7 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren auf Basis von EU-SILC im Jahr 2013 etwa 148.000 als überbelegt einzustufen. Das entspricht 4% aller Haushalte und 6% der Wohnbevölkerung, die von beengten Wohnverhältnissen betroffen sind. Überdurchschnittlich häufig betroffen sind Mehrpersonenhaushalte mit mehr als zwei Kindern sowie Haushalte, die in Gemeindewohnungen oder in privaten Hauptmietwohnungen leben.

Wohnungsausstattung kontinuierlich verbessert

Die Ausstattung der Wohnungen hat sich in den letzten knapp zwei Jahrzehnten kontinuierlich verbessert. Im Jahr 1994 fielen erst drei Viertel der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie (Kategorie A) und weitere 15,7% entsprachen der Kategorie B. Im Jahr 2013 sind bereits knapp 93% Kategorie-A-Wohnungen und somit mit Bad bzw. Dusche und WC in

der Wohnung sowie Zentralheizung (bzw. gleichwertiger Heizung) ausgestattet.

Die Ausstattung der Wohnungen mit Fernwärme stieg im selben Zeitraum von 10% auf 24%. Der Anteil der Wohnungen mit Einzelöfen ist von 22% auf 6% gesunken. Haushalte mit niedrigem (äquivalisierten) Haushaltseinkommen sind häufiger als andere Einkommensgruppen mit dieser Heizungsart ausgestattet.

Hohe Wohnzufriedenheit im Eigentum

Neben den „objektiven“ Merkmalen ist es auf Grundlage des EU-SILC-Zusatzmoduls zum Thema Wohlbefinden für das Jahr 2013 auch möglich, die „subjektive“ Beurteilung der Wohnsituation darzustellen. Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist bei Haushalten, die in Eigentum leben, höher als bei jenen in Mietwohnungen. Ein deutlicher Zusammenhang ist auch zwischen der Einkommenshöhe und der Zufriedenheit mit der Wohnung zu erkennen. Armutsgefährdete Personen sind mit ihrer Wohnung deutlich unzufriedener als Personen mit mittlerem oder hohem Einkommen.

Besonders deutliche Unterschiede in der Zufriedenheit mit der Wohnung sind erkennbar, wenn Wohnprobleme betrachtet werden. Kein Bad oder WC in der Wohnung zu haben ist etwa mit einer massiv unterdurchschnittlichen Zufriedenheit mit der Wohnung verbunden. Aber auch eine überbelegte Wohnung und dunkle Räume senken die Zufriedenheit mit der Wohnung. Ist das Wohnverhältnis befristet, ist ebenso eine höhere Unzufriedenheit mit der Wohnung beobachtbar.

Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau steigen

Die Baumaßnahmenstatistik berichtet über baupolizeilich bewilligte Gebäude und Wohnungen. Im Jahr 2013 wurde der Bau von insgesamt knapp 60.000 Wohnungen bewilligt, wovon 12.901 Wohnungen auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden zurückzuführen sind. Der Großteil der Wohnungen soll in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen errichtet werden (29.564 Wohneinheiten). Weitere 16.484 Wohneinheiten sollen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Gegenüber dem Vorjahr stagniert die Bewilligung der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern; im mehrgeschoßigen Wohnbau gibt es dagegen eine Steigerung von 27% gegenüber dem Vorjahr.

Four data sources were analysed to give an overview on housing statistics of the year 2013. It is based on the Microcensus Housing Survey, EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), the Housing Census (which is based on the Buildings and Dwellings Register) as well as on the statistics on building permits.

The average number of main residences in 2013 was 3.7 million, which also stands for the number of private households in Austria. One half consists of owner-occupied dwellings and houses, 42% are rented dwellings. The remaining 8% consist of different types of dwellings which are occupied by non-owners without the obligation to pay rent (e.g. relatives of owners), official residences etc. In Vienna the quota of rented dwellings is highest (78%), in Burgenland lowest (18%).

In 2013, the average costs for a rented dwelling (primary tenancy) – rent and running costs – were €450 or €6.7 per square metre of useable living area. Running costs account for €126, which correspond to €1.9 per square metre. In comparison to 2012, average lease costs (including running costs) per square metre were 3.1% higher for rented dwellings than one year before. The increase of running costs per square metre was 1.5% for rented dwellings. These results are based on the Microcensus Housing Survey.

In EU-SILC, total housing costs can be analysed for all types of dwellings and houses. Housing costs include all costs deriving from the usage of a dwelling, including interest repayments on mortgages. The median of housing costs accounts for monthly €462 per dwelling, which means that one half of private households has to pay less, the other half has to pay more than this amount for accommodation each month. 10% of households have housing costs lower than €241 per month, the highest 10% have to pay more than €790.

There are significant differences if housing costs are compared by legal status. The median of housing costs of owner-occupied houses is monthly €423 and €432 for owner-occupied apartments. Rented dwellings (without dwellings in social housing) have high-

est expenditures – the median of total housing costs is €603 per dwelling and month. These costs on household level correspond to the following housing costs per square metre: €9.3 in private rented dwellings, €5.2 for owner-occupied apartments and €3.2 for owner-occupied houses (median).

The share of housing costs in disposable household income accounts for 17% (median). One quarter of all private households even has total housing costs higher than 27% of disposable household income.

In 2013, the average useable living area per dwelling exceeded 100 square metres – this was analysed on the basis of the Microcensus Housing Survey. Households living in owner-occupied houses have an average useable living area of 140 square metres, those living in rented dwellings range from 61 square metres (municipal housing) to 71 square metres (cooperative housing).

On the basis of EU-SILC, where the measure of overcrowding is based on the combination of persons per household and the number of rooms, about 4% of households and 6% of the population live in overcrowded dwellings. Most often overcrowding occurs in households with more than two children, in municipal housing and private rented dwellings.

In 2013, the quota for the best equipped dwellings (with bathroom or shower cabinet, WC and central heating) was 93%, compared to 75% in the year 1994. The type of heating also changed within this period: the shares of dwellings which are heated by long-distance heating increased from 10% to 24% of all private households.

These “objective” measures and indicators are completed by a “subjective” evaluation of the accommodation, which was asked within the module of EU-SILC on “well-being” conducted in 2013. Households living in owner-occupied dwellings are more satisfied with their accommodation than those living in rented dwellings. In addition, housing problems like overcrowding, dark rooms and lack of bath or toilette within the dwelling lower significantly the satisfaction with accommodation.



TEXTTEIL

1 Einleitung

Das Interesse am Thema „Wohnen“ ist breit gefächert, gilt dieses doch als Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Alltägliche Fragen, zu denen die vorliegende Publikation eine erste Orientierung liefern kann, könnten demnach etwa lauten: „Wieviel kostet eine Wohnung für mich und meine Familie? Wie können wir uns das leisten?“, „Was kann ich für meine Eigentumswohnung an Miete verlangen?“ oder „Welche Kosten für die Wohnung kommen neben der Miete auf mich zu, wenn ich von zuhause ausziehe?“.

Mit dem heurigen Jahr werden die Datenquellen der Wohnstatistik erstmals gebündelt und in der nun vorliegenden Publikation themenorientiert aufbereitet. Das Ziel ist es, die wichtigsten wohnspezifischen Daten in einer gemeinsamen Publikation zusammenzubringen und diese jährlich zu aktualisieren sowie anzupassen. Dabei wird auf gleichbleibende Kernthemen und jährlich wechselnde Schwerpunktthemen gesetzt.

Neben den gleichbleibenden Kernthemen Wohnungsbestand, Wohnsituation, Wohnkosten und Wohnungserrichtung werden jährlich wechselnde Schwerpunktthemen gesetzt. Heuer, im ersten Erscheinungsjahr, wird das Schwerpunktthema Wohnzufriedenheit auf Basis eines Zusatzmoduls von EU-SILC 2013 behandelt, in dem auf die wechselseitige Beeinflussung von Wohn- und Lebenssituation eingegangen wird.

Die so entstandene Berichterstattung wurde in erster Linie aus sozialstatistischer Perspektive erstellt und möchte durch die Art der Ergebnisaufbereitung, -darstellung und -beschreibung wohnbezogene Informationen einem möglichst breiten Publikum zugänglich machen. Bereits jetzt werden die einfließenden Datenquellen intensiv genutzt, doch gilt es weitere themenverwandte Bereiche zu erschließen und weitere Nutzerinnen bzw. Nutzer zu erreichen. Neben der interessierten Öffentlichkeit, die etwa mit den eingangs gestellten „Alltagsfragen“ an die veröffentlichten Inhalte herantritt, soll die vorliegende Publikation auch als Informationsquelle für ein Fachpublikum dienen – sei es als Grundlage für sozial- und wohnungspolitische Entscheidungen, zu Forschungszwecken, für Interessensvertretungen, Beratungsstellen, Unternehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft und viele mehr.

Die Datengrundlage der vorliegenden Publikation bilden

- die Mikrozensus-Wohnungserhebung
- EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)

- die Gebäude- und Wohnungszählung sowie
- die Baumaßnahmenstatistik.

Während es sich bei den beiden erstgenannten um regelmäßig stattfindende Stichprobenerhebungen in österreichischen Privathaushalten handelt, basieren die anderen beiden auf dem Gebäude- und Wohnungsregister und somit auf Verwaltungsdaten.

Die gemeinsame Darstellung dieser Datenquellen bringt eine Reihe von Herausforderungen mit sich. Neben der eben erwähnten Unterscheidung zwischen Primärerhebungen (Mikrozensus, EU-SILC) und Sekundärstatistiken (Gebäude- und Wohnungszählung, Baumaßnahmenstatistik) werden die Daten mit unterschiedlicher Periodizität erhoben. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt laufend und wird quartalsmäßig veröffentlicht, EU-SILC jährlich. Die Gebäude- und Wohnungszählung findet alle 10 Jahre statt und die Baumaßnahmenstatistik wird quartalsweise erstellt.

Für die Ergebnisdarstellung und Interpretation von Belang ist auch der Stichprobenumfang der beiden verwendeten Haushaltserhebungen. Während die Mikrozensus-Wohnungserhebung etwa 20.000 Haushalte pro Quartal befragt, erhebt EU-SILC die Lebensbedingungen in etwa 6.000 Haushalten jährlich. In den hier dargestellten Tabellen werden die statistischen Schwankungsbreiten der hochgerechneten Werte mittels Klammersetzungen verdeutlicht. Überschreitet der Fehlerbereich gewisse Grenzen, werden die Werte in Klammern gesetzt oder (bei noch größeren Fehlerbereichen) gar nicht angegeben. Die Grenzen für diese Markierungen unterscheiden sich für den Mikrozensus und für EU-SILC aufgrund der unterschiedlichen Stichprobendesigns (siehe Kapitel 8 „Methodische Hinweise“).

Eine der wesentlichen Herausforderungen liegt darüber hinaus in den verwendeten Konzepten und Definitionen. Die vier verwendeten Datenquellen enthalten sowohl ähnliche wie auch komplementäre Merkmale zum Thema „Wohnen“. So ist etwa das Merkmal „Bauperiode des Gebäudes“ in allen vier enthalten und in vergleichbarer Weise definiert. Die Wohnkosten werden dagegen nur in den beiden Stichprobenerhebungen abgefragt. Da diese zu unterschiedlichen Zwecken, unter verschiedenen Rahmenbedingungen und mit unterschiedlichen inhaltlichen Zielen erhoben werden, lassen sich die Wohnkosten nur in Teilbereichen miteinander vergleichen. Insgesamt ergeben die beiden Erhebungen jedoch ein umfassendes, aktuelles und methodisch fundiertes

Gesamtbild zu den Wohnkosten, die auch einen zentralen Bestandteil der vorliegenden Publikation darstellen. Auf die Vergleichbarkeit der verwendeten Merkmale und Indikatoren wird in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln, im methodischen Teil sowie im Glossar genauer eingegangen.

Die vorliegende Publikation ist in vier inhaltliche Abschnitte gegliedert. Zunächst wird ein kurzer Überblick zum Wohnungsbestand insgesamt sowie zum Bestand der Hauptwohnsitzwohnungen gegeben. Danach folgt die Beschreibung der Wohnsituation, in der die Haushalts- und Wohnungsgröße mithilfe verschiedener Indikatoren dargestellt wird, ebenso wie der Wohnungsüberbelag. Die Ausstattung der Wohnungen, mangelnde Wohnqualität sowie die Befristung und Wohndauer wird im Abschnitt zur Wohnsituation ebenfalls umrissen. Auf Basis des EU-SILC-Zusatzmoduls ist es – wie erwähnt – möglich für das Jahr 2013 auch über die Wohnzufriedenheit der Haushalte bzw. der darin lebenden Personen zu berichten. Im Abschnitt „Wohnkosten“ gilt es, verschiedene finanzielle Aspekte in Bezug auf Wohnen aufzuzeigen. Dieser umfasst die Mietkosten für Hauptmietwohnungen, die gesamten Wohnkosten für alle Rechtsverhältnisse, die Energiekosten der Privathaushalte, die Wohnkostenanteile und die objektive Wohnkostenbelastung. Zuletzt werden die aktuell verfügbaren Zahlen zur Wohnungserrichtung dargestellt – aufgrund von Einschränkungen in der Meldequalität vorerst zu den zum Bau bewilligten Wohnungen (und nicht zu den bereits fertiggestellten Wohnungen).

Ein kurzer Überblick zu den Erhebungen und hier verwendeten Datenquellen wird in Kapitel 8 „Methodische Hinweise“ gegeben. Dieses enthält u.a. auch Details zur bereits angesprochenen Klammersetzung bei Stichprobenerhebungen.

Dem Thema „Wohnkosten“ und dessen Messung sowie Auswertung wird ein eigenes Überblickskapitel gewidmet, welches die wichtigsten konzeptuellen und methodischen Hinweise enthält. Es wurde auch ein umfassendes Glossar erstellt, das die verwendeten Begriffe und Merkmale beinhaltet. Da in der vorliegenden Publikation Ergebnisse unterschiedlicher Datenquellen Eingang gefunden haben, wird bei diesen Begriffsklärungen auch auf konzeptuelle Unterschiede und Gemeinsamkeiten hingewiesen.

Zuletzt werden noch zu den einzelnen Erhebungen weiterführende Informationen und Links angeführt, die sowohl inhaltlich wie auch methodisch von Interesse sind.

Begleitend zur Publikation erscheint online ein [Tabelleband](#) mit Detailübersichten aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie dem wohnspezifischen Teil von EU-SILC. Dieser enthält auch die Datenblätter zu den hier dargestellten Grafiken.

Ausgewählte Merkmale und Datensätze der Mikrozensus-Wohnungserhebung, der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 sowie der Baumaßnahmenstatistik stehen darüber hinaus auch in der Statistischen Datenbank [STATcube](#) zur Verfügung.

2 Wohnungsbestand

Am Beginn der vorliegenden Publikation steht ein Überblick über die Art und Struktur der Wohnungen sowie der dazugehörigen Gebäude. Dieser umfasst neben der Beschreibung der Anzahl der Wohnungen und Gebäude die Darstellung nach der Bauperiode sowie der Größe bzw. Art der Gebäude. Auf regionale Unterschiede sowie Entwicklungen im Zeitvergleich wird besonders eingegangen. Alle Angaben, die die konkrete Wohnsituation betreffen – also etwa das Vertragsverhältnis, in dem der betreffende Haushalt die Wohnung bewohnt, die Größe der Wohnungen, Angaben zu den darin lebenden Personen sowie die Wohnkosten – werden in den nachfolgenden Abschnitten aufgegriffen und für die Hauptwohnsitzwohnungen dargestellt.

Zur Beschreibung des Wohnungsbestandes werden zwei Datenbestände verwendet:

- die Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie
- die Gebäude- und Wohnungszählung

Der Mikrozensus ist eine aktuelle und umfassende Informationsbasis zu den österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen. Auswertungen sind bis auf Bundesländerebene möglich und die wichtigsten Ergebnisse werden quartalsweise publiziert. Die Gebäude- und Wohnungszählung gibt im Vergleich dazu über den gesamten Bestand Auskunft, also auch über Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe. Da es sich hierbei um eine Vollerhebung handelt, sind auch tieferegehende Analysen, z.B. auf Ebene der Landeshauptstädte möglich. Der Methodenwechsel bei der Gebäude- und Wohnungszählung (von einer Zäh-

lung zu Registerdaten) zwischen 2001 und 2011 ist zu berücksichtigen.

2.1 Hauptwohnsitzwohnungen

Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen lag im Jahresdurchschnitt 2013 bei 3.705.145 (Übersicht 1). Dieser hochgerechnete Wert basiert auf der Mikrozensus-Wohnungserhebung und entspricht gleichzeitig auch der Anzahl der Privathaushalte in Österreich. Gegenüber dem Vorjahr ist diese um etwa 27.000 Wohnungen gestiegen.

Übersicht 1
Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen (Zeitreihe 2010 bis 2013)

Number of dwellings (main residences, 2010 to 2013)

	2010	2011	2012	2013
	in 1.000			
Österreich	3.624,3	3.650,4	3.678,1	3.705,1
Burgenland	112,7	113,6	114,5	115,3
Kärnten	239,4	240,6	241,5	242,9
Niederösterreich	669,1	673,2	678,1	682,6
Oberösterreich	585,8	589,6	593,7	598,6
Salzburg	224,8	226,4	228,1	229,3
Steiermark	504,3	507,1	510,1	512,2
Tirol	290,6	292,7	295,0	297,5
Vorarlberg	151,9	153,2	154,5	155,8
Wien	845,7	854,0	862,7	870,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Etwa jeder vierte Haushalt in Österreich bewohnt eine Wohnung, die nach 1990 erbaut wurde. Drei von zehn Haushalten leben in einem Wohnobjekt, das in den

Übersicht 2

Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode und Bundesland

Dwellings (main residences) by construction period and provinces

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Bauperiode							
		vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 und später
		in %							
Österreich	3.705,1	14,9	7,4	11,7	14,4	14,9	11,4	12,2	13,1
Burgenland	115,3	5,8	6,5	12,8	15,1	16,9	13,0	14,0	15,9
Kärnten	242,9	10,3	5,9	14,7	15,9	16,1	10,5	13,3	13,4
Niederösterreich	682,6	13,5	7,8	10,1	12,6	15,1	12,6	13,3	15,0
Oberösterreich	598,6	11,4	6,0	12,3	14,9	16,0	12,9	13,6	12,9
Salzburg	229,3	6,4	5,0	12,5	16,9	18,3	12,6	13,5	14,7
Steiermark	512,2	11,2	6,3	13,8	14,8	17,5	12,2	11,4	12,8
Tirol	297,5	9,7	5,4	11,4	14,6	15,7	12,8	12,9	17,4
Vorarlberg	155,8	8,8	5,1	10,7	13,1	16,0	12,4	17,0	16,9
Wien	870,9	27,9	11,1	10,4	14,2	10,7	7,9	8,8	9,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

Übersicht 3

Hauptwohnsitzwohnungen nach Gebäudegröße und Bundesland

Dwellings (main residences) by number of dwellings in the building and provinces

	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	davon in Gebäuden mit ...				
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 bis 9 Wohnungen	10 bis 19 Wohnungen	20 und mehr Wohnungen
		in %				
Österreich	3.705,1	35,3	12,4	19,7	17,3	15,3
Burgenland	115,3	73,0	10,1	11,0	4,8	(1,1)
Kärnten	242,9	41,8	18,1	23,3	11,1	5,6
Niederösterreich	682,6	54,7	13,4	16,5	10,7	4,6
Oberösterreich	598,6	38,9	20,5	21,1	13,3	6,2
Salzburg	229,3	30,8	16,1	26,4	15,0	11,7
Steiermark	512,2	44,8	12,4	21,8	12,7	8,3
Tirol	297,5	30,5	18,0	31,2	13,1	7,2
Vorarlberg	155,8	39,4	16,7	29,4	9,7	4,7
Wien	870,9	7,2	1,2	12,6	34,9	44,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

1960er bis 1970er Jahren entstanden ist, und 14,9% in einer Wohnung mit Baujahr vor 1919 (Übersicht 2).

In den einzelnen Bundesländern sind deutliche Unterschiede nach der Bauperiode der Wohnungen ersichtlich. Während in Wien der Anteil der Wohnungen in vor 1919 erbauten Gebäuden am höchsten ist (mehr als jeder vierte Haushalt), ist der Anteil der nach 2000 errichteten Wohnungen mit 9,1% vergleichsweise gering. Den höchsten Anteil neu errichteter Hauptwohnsitzwohnungen weisen Tirol (17,4%) und Vorarlberg (16,9%) auf.

Etwas weniger als die Hälfte (47,7%) der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich liegen in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen; die übrigen Wohnungen sind in mittleren und größeren Wohngebäuden situiert (Übersicht 3).¹

Ein Blick auf die Gebäudegröße nach Bundesländern lässt die Siedlungsstruktur in Österreich gut erkennen. Im Burgenland lag der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 73,0% klar an der Spitze. Nur noch in Niederösterreich lag er mit 54,7% deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 35,3%. Die österreichischen Durchschnittswerte zur Gebäudegröße werden durch Wien sehr stark beeinflusst. Dort liegen nur 8,4% der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, hingegen gut vier Fünftel (79,0%) in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen.

1) Hat ein Haus mehrere Stiegenhäuser, wird jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude betrachtet. Wenn es beispielsweise in einer Wohnanlage mehrere Stiegenhäuser gibt, soll die Anzahl der Wohnungen in jenem Stiegenhaus gezählt werden, in dem der befragte Haushalt wohnt (siehe auch „Glossar“).

2.2 Hauptwohnsitz- und sonstige Wohnungen

Während der Mikrozensus aktuelle und umfassende Informationen zum Bestand sowie zur Struktur der Hauptwohnsitzwohnungen bis auf Bundesländerebene liefert, kann die alle zehn Jahre stattfindende Zählung der Gebäude und Wohnungen über den gesamten Wohnungsbestand Auskunft geben. Diese wurde im Jahr 2011 erstmals registerbasiert durchgeführt.² Da es sich hierbei um eine Vollzählung handelt, können Auswertungen auch unterhalb der Bundesländerebene durchgeführt werden (so etwa wie im vorliegenden Bericht auf Ebene der Landeshauptstädte). Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass Methodeneffekte den Vergleich der Ergebnisse mit früheren Zählungen stören können.

Die hier angeführten Zeitreihen beginnen mit dem Zählungsjahr 1981, da bis einschließlich 1971 bei den Zensen nur Gebäude mit Hausnummern erfasst worden sind. Aufgrund von methodischen Änderungen werden nur die Gebäude mit Wohnungen dargestellt; auf die Beschreibung der Nicht-Wohngebäude wird im Rahmen dieser Publikation verzichtet.³

Die Registerzählung ermittelte auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters österreichweit rund 2,05 Mio. Gebäude mit einer oder mehreren

2) Einen kurzen methodischen Überblick zur Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011) gibt Kapitel 8 „Methodische Hinweise“. Ergebnisse der GWZ 2011 sind in der Publikation „Census 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung“ erschienen.

3) Die genaue Definition von Gebäuden mit Wohnungen ist im Glossar angeführt.

Wohnungen (Übersicht 4). Im zehnjährigen Abstand stieg dieser Gebäudebestand um 11,9%. Auch der Zensus 2001 weist gegenüber 1991 eine Zunahme des Gebäudebestandes (mit Wohnungen) von +11,5% aus, zwischen 1981 und 1991 war der Zuwachs an Gebäuden mit Wohnungen etwas höher. Die unterschiedlichen Zuwachsraten bedeuten jedoch nicht zwingend ein Sinken der Neubauleistung, denn der

benötigte Wohnraum wird verstärkt in Form von mehrgeschoßigen Wohngebäuden statt Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet.

In allen beobachteten Perioden verzeichnen die westlichen Bundesländer Tirol und Vorarlberg die höchsten Zuwächse, aber auch Salzburg liegt bis zum Jahr 2001 unter den Bundesländern mit den höchsten Zuwachsraten. Von den Landeshauptstädten ist die Zahl der Gebäude mit Wohnungen seit 2001 in Eisenstadt, Sankt Pölten und Graz am stärksten gestiegen; im Zeitverlauf unterdurchschnittliche Zunahmen gibt es in Wien, Bregenz und Salzburg.

Übersicht 4

Anzahl der Gebäude mit Wohnungen nach Bundesland bzw. Landeshauptstadt (Zeitreihe 1981 bis 2011)

Number of buildings with dwellings by provinces and their capital cities (1981 to 2011)

Bundesland, Landeshauptstadt	Gebäude mit Wohnungen			
	1981	1991	2001	2011
Österreich	1.436.830	1.640.603	1.830.053	2.047.903
Burgenland	86.933	95.780	104.624	116.201
Kärnten	112.494	129.277	143.562	160.587
Niederösterreich	400.831	451.426	499.653	554.917
Oberösterreich	245.826	279.379	316.991	358.391
Salzburg	78.484	92.683	106.700	120.354
Steiermark	232.886	262.814	290.329	326.498
Tirol	105.099	124.476	143.457	164.689
Vorarlberg	58.806	70.023	80.809	92.429
Wien	115.471	134.745	143.928	153.837
Eisenstadt	2.168	2.410	2.722	3.275
Klagenfurt am Wörthersee	13.166	14.446	16.219	18.106
Sankt Pölten	8.194	8.955	9.434	11.088
Linz	15.426	16.867	18.393	20.249
Salzburg	15.505	16.904	18.055	19.502
Graz	26.791	29.439	31.568	36.653
Innsbruck	8.903	9.540	10.290	11.338
Bregenz	2.628	2.820	3.059	3.308

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 1981 bis 2001, Registerzählung 2011.

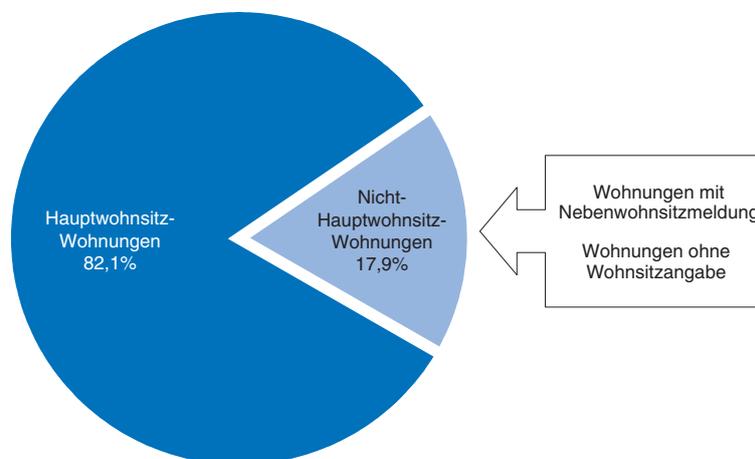
Neben dem Vorteil einer regional tiefergehenden Analyse-möglichkeit bietet die Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 (GWZ 2011) auch Informationen über Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung. Diese beinhalten sowohl Wohnungen, in denen nur Nebenwohnsitze gemeldet sind, wie auch Wohnungen, in denen keinerlei Wohnsitzmeldung laut Zentralem Melderegister eingetragen ist.

Insgesamt wurden im Jahr 2011 796.450 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen gezählt – das entspricht 17,9% aller Wohnungen (Grafik 1). Es handelt sich um eine „Restkategorie“ mit sehr unterschiedlicher Nutzung: Ein Teil dieser Wohnungen wird saisonal, etwa für Wochenend- und Ferienaufenthalte, verwendet. Weiters sind darin Wohnungen enthalten, die – da es sich um eine Stichtagserhebung handelt – zum Verkauf oder zur Weitervermietung anstehen; ebenso zählen dazu Wohnungen, die nicht mehr bewohnt wer-

Grafik 1

Zusammensetzung aller Wohnungen nach Wohnsitzmeldung

Dwellings by occupancy status



Insgesamt: 4,44 Mio. Wohnungen

Q: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011.

Übersicht 5

Anzahl der Wohnungen nach Bundesland bzw. Landeshauptstadt (Zeitreihe 1981 bis 2011)

Number of dwellings by provinces and their capital cities (1981 to 2011)

Bundesland, Landeshauptstadt	Wohnungen insgesamt				Darunter: mit Hauptwohnsitzmeldungen (in %)			
	1981	1991	2001	2011	1981	1991	2001	2011
Österreich	3.052.036	3.393.271	3.863.262	4.441.408	88,2	87,5	85,8	82,1
Burgenland	99.956	110.920	126.269	147.376	84,2	83,9	83,6	79,2
Kärnten	189.603	223.267	260.541	301.096	90,2	87,5	85,3	79,7
Niederösterreich	591.164	648.471	738.235	852.574	84,3	84,6	83,7	79,6
Oberösterreich	451.122	513.150	604.299	699.956	91,5	91,7	89,0	84,2
Salzburg	168.971	200.860	238.480	282.847	87,7	86,6	85,7	78,8
Steiermark	425.076	469.527	532.470	616.801	91,0	89,4	87,3	83,0
Tirol	203.761	249.774	303.632	375.583	89,1	86,3	84,9	78,8
Vorarlberg	101.209	124.211	148.591	181.335	91,3	89,7	89,8	83,6
Wien	821.174	853.091	910.745	983.840	87,4	86,6	84,7	85,1
Eisenstadt	4.031	4.560	5.399	7.157	90,3	89,4	90,0	83,0
Klagenfurt am Wörthersee	37.905	42.441	50.106	57.688	93,0	91,1	85,0	82,0
Sankt Pölten	21.031	21.826	24.153	28.582	93,7	94,1	91,9	82,1
Linz	84.702	90.722	102.305	116.379	93,0	94,6	87,2	86,3
Salzburg	63.741	68.902	76.605	86.568	89,8	89,7	87,6	82,9
Graz	109.984	115.720	128.442	152.995	92,7	89,4	84,5	84,2
Innsbruck	48.964	54.333	62.477	73.845	92,9	90,1	85,3	81,7
Bregenz	9.284	10.885	12.711	15.055	95,2	97,1	93,0	86,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 1981 bis 2001, Registerzählung 2011.

den, weil sie saniert werden sollen, Wohnungen, die zur Gänze als Arbeitsstätte genutzt werden, usw. Konkrete Informationen über die Art der Nutzung sind im Gebäude- und Wohnungsregister nicht vorhanden.

Übersicht 5 verdeutlicht, dass der Anteil von Hauptwohnsitzwohnungen am Gesamtbestand seit dem Beginn der Zeitreihe im Jahr 1981 kontinuierlich zurückgegangen ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der registrierten Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen stets stärker gestiegen ist als die Anzahl der Wohnungen, die von einer oder mehreren Personen als Hauptwohnsitz bewohnt werden.

Dies kann einerseits auf die Zunahme der Errichtung von Wohnungen mit Zweitwohnsitzcharakter zurückzuführen sein, was durchaus auch als Wohlstandsindikator gesehen werden kann. Hinzu kommen Regionen, in welchen die Zahl der Hauptwohnsitzwoh-

nungen aus demographischen Gründen sinkt. Die junge Bevölkerung zieht in die Städte und nutzt das geerbte Einfamilienhaus nur noch an Wochenenden oder verkauft es als Zweitwohnsitz. Andererseits muss ein Teil der Zunahme von Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen zwischen 2001 und 2011 auch als Folge des Methodenwechsels bei der Gebäude- und Wohnungszählung betrachtet werden. Der Methodeneffekt lässt sich jedoch kaum quantifizieren.

Nach Bundesländern und Landeshauptstädten betrachtet schwankt der Anteil von Hauptwohnsitzwohnungen am gesamten Wohnungsbestand zwischen 78,8% (Salzburg und Tirol) und 86,3% (Linz). Hohe Anteile von Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen am Wohnungsbestand sind in den ländlichen Regionen eher vertreten als in den Städten. Die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Salzburg und Tirol verzeichnen die höchsten Anteile, Linz, Bregenz, Wien und Graz die niedrigsten.

3 Wohnsituation

Im nun folgenden Abschnitt wird ein Bild der Wohnsituation bzw. der Wohnverhältnisse der österreichischen Privathaushalte gezeichnet.⁴ Als zentrale Merkmale zur Beschreibung der Wohnsituation werden die wohnrechtliche Situation des Haushaltes (das Rechtsverhältnis), die Haushalts- und Wohnungsgröße sowie der sich daraus möglicherweise ergebende Überbelag der Wohneinheit herangezogen. Zu den hier angeführten Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen gehört neben sanitären Einrichtungen auch die Heizungsart. Auch auf Wohnprobleme in Form von mangelnder Wohnqualität und belastender Wohnumgebung soll eingegangen werden. Ein weiteres entscheidendes Merkmal zur Beschreibung der Wohnsituation stellt die bisherige Wohndauer bzw. eine etwaige Befristung von Wohnverhältnissen dar – nicht zuletzt, weil diese wesentlichen Einfluss auf die Wohnkosten nehmen können.

Die wesentlichen Datengrundlagen zur umfangreichen Darstellung der Wohnverhältnisse der österreichischen Haushalte für das Jahr 2013 bieten die Mik-

4) Die Grundgesamtheit sowohl der Mikrozensus-Wohnungserhebung wie auch von EU-SILC bildet die österreichische Wohnbevölkerung in Privathaushalten. Unter Hauptwohnsitzhaushalten werden private Haushalte verstanden, in denen lt. Zentralem Melderegister mindestens eine Person hauptwohnsitzgemeldet ist. Die Erhebungsdetails sind in Kapitel 8 „Methodische Hinweise“, die Definitionen der verwendeten Begriffe sind im Glossar angeführt.

rozensus-Wohnungserhebung einerseits sowie EU-SILC andererseits.

Da es sich bei beiden Datenquellen um Stichprobenerhebungen handelt, werden in den Tabellen jene Werte, die bestimmte statistische Fehlergrenzen unterschreiten, durch Klammersetzung gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen (etwa aufgrund der unterschiedlichen Stichprobengröße) werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe auch Kapitel 8 „Methodische Hinweise“).

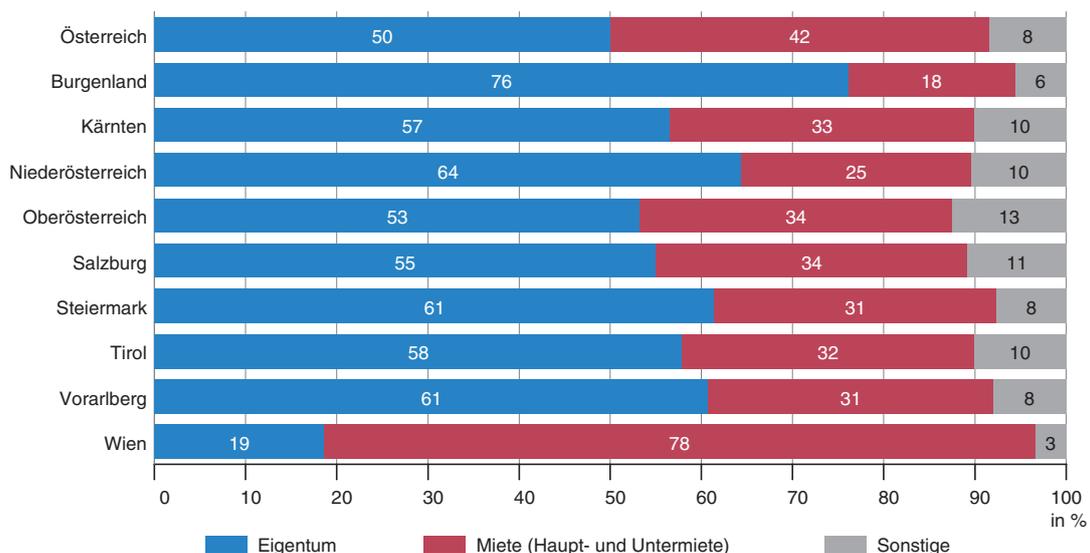
3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte

Das Eigentums- bzw. Rechtsverhältnis, welches ein Haushalt an einer Wohnung hält, ist eines der zentralsten Merkmale der Wohnsituation. Die Hälfte der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen wird in Eigentum, weitere 42% in Mietverhältnissen (Gemeinde-, Genossenschafts-, sonstigen Hauptmietwohnungen oder Untermiete) bewohnt (Grafik 2). Die übrigen 8% der Privathaushalte haben andere, mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse oder leben in Dienst- und Naturalwohnungen (siehe auch Grafik 3).

Aus Grafik 2 ist ebenfalls ersichtlich, dass es bezüglich Eigentums- und Mietquote teilweise erhebliche Strukturunterschiede in den Bundesländern gibt. So

Grafik 2
Eigentumsquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Percentage of owner-occupied dwellings (main residences) by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

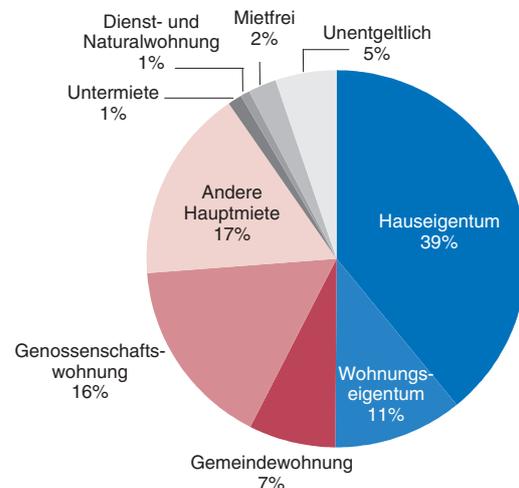
lebt in Wien etwa jeder fünfte Haushalt in Eigentum, während 78% der Hauptwohnsitze in Miete bewohnt werden. Im Burgenland ist das Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietquote tendenziell umgekehrt – dort gibt es mit 76% überdurchschnittlich viele Haushalte in Wohneigentum und mit 18% den geringsten Anteil an Miethaushalten.

Betrachtet man die eben angeführten Quoten im Detail, wird deutlich, dass ein Großteil der Eigentumsquote auf „Hauseigentum“ zurückzuführen ist, nur ein vergleichsweise geringer Teil entfällt auf „Wohnungseigentum“. So wohnen 39% aller österreichischen Privathaushalte im Hauseigentum, 11% haben Wohnungseigentum zur Verfügung (Grafik 3).

Auch das Mietsegment besteht aus verschiedenen Arten von Hauptmietwohnungen. Im österreichischen Gesamtdurchschnitt werden 16% als Genossenschaftswohnungen, 7% als Gemeindewohnungen und 17% als sonstige Hauptmietwohnungen bewohnt. Etwa 1% der Privathaushalte lebt in Untermiete (Grafik 3, weitere Details zum Hauptmietsegment werden in Kapitel 5.1 „Kosten für Hauptmietwohnungen“ angeführt).

Wie schon bei der Darstellung von Eigentums- und Mietquote deutlich wurde, gibt es beim Rechtsverhältnis bedeutende regionale Unterschiede nach Bundesländern. Eine detailliertere Betrachtung der einzelnen Wohnsegmente zeigt weitere Spezifika (Grafik 4).

Grafik 3
Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis
Tenure status of dwellings (main residences)



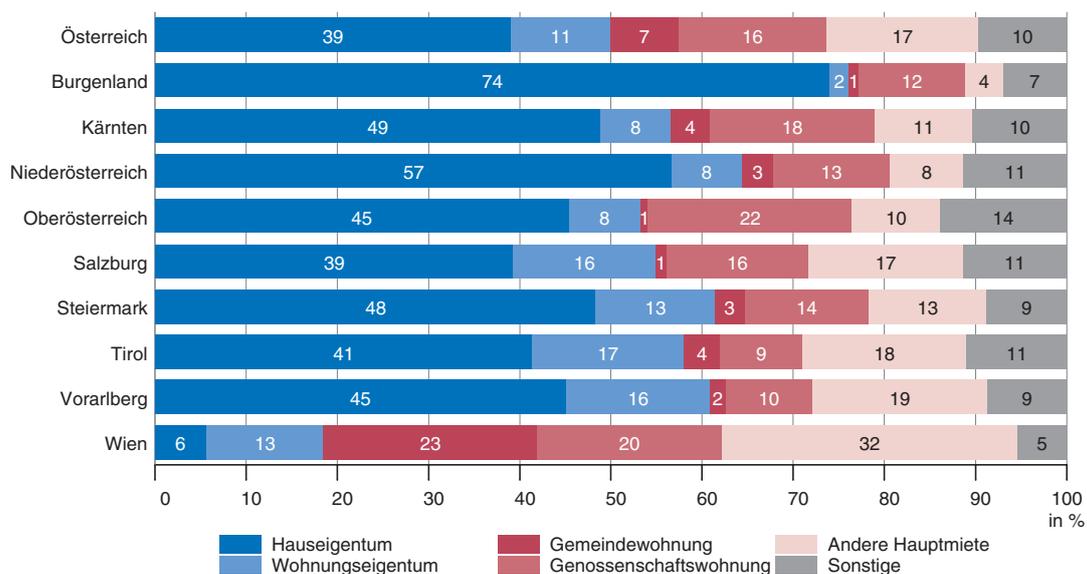
Insgesamt: 3,71 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

Wien hat die höchste Mietquote – 78% der Haushalte leben in Mietwohnungen (inklusive Untermiete). Auch der Anteil an Gemeindewohnungen ist mit 23% aller Haushalte im Bundesländervergleich der höchste. Jeder fünfte Wiener Haushalt wohnt in einer Genossenschaftswohnung und etwa ein Drittel in einer sonstigen Hauptmietwohnung. Auch die Eigentumsquote weist in Wien eine gänzlich andere

Grafik 4
Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis und Bundesland

Dwellings (main residences) by tenure status of dwelling and provinces

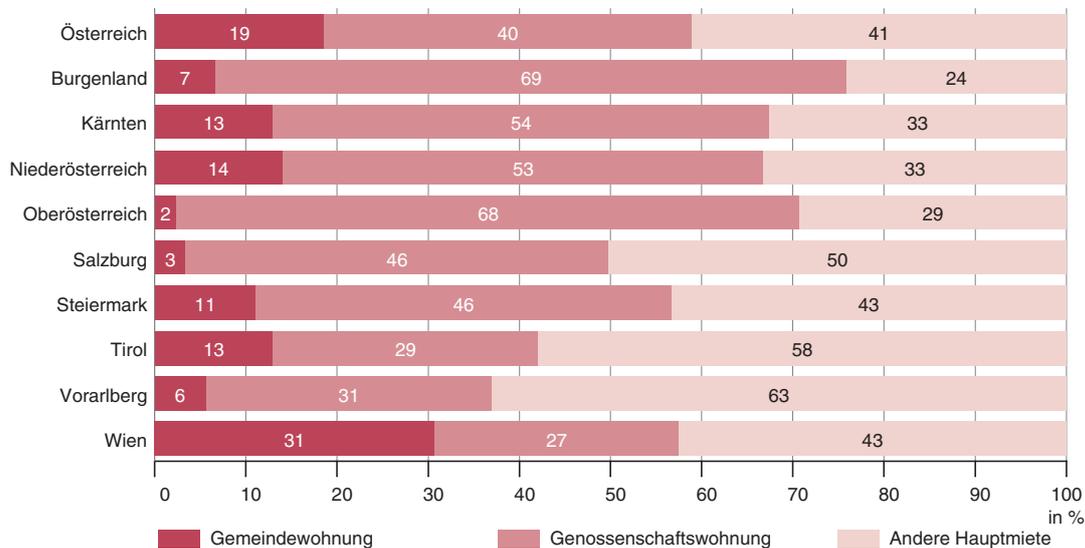


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für Burgenland, Oberösterreich und Salzburg.

Grafik 5

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Type of rented dwellings by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für Burgenland, Oberösterreich und Salzburg.

Zusammensetzung auf, da sie von Wohnungseigentum dominiert ist. Während 13% aller Wiener Haushalte im Wohnungseigentum leben, entfallen nur 6% aller Haushalte auf Hauseigentum.

Neben Wien haben auch Oberösterreich (22%) und Kärnten (18%) einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen, doch sind die Mietsegmente in diesen beiden Bundesländern deutlich kleiner als in Wien. Den mit Abstand größten Anteil an Haushalten, die in Eigentum bewohnt werden, weist das Burgenland auf – drei von vier Haushalten bewohnen ihr Haus bzw. ihre Wohnung in Eigentum.

Das Wohnsegment der Hauptmietwohnungen – also Gemeinde-, Genossenschafts- und andere (oft private) Hauptmietwohnungen – ist ebenfalls regional sehr unterschiedlich gegliedert, wie in Grafik 5 ersichtlich. Den bei weitem höchsten Anteil an Gemeindewohnungen weist Wien auf; beinahe jeder dritte Wiener Haushalt in Hauptmiete lebt in einer Wohnung der Gemeinde Wien (mehr als 200.000 Wohnungen). Mehr als ein Viertel der Hauptmietwohnungen in Wien entfällt auf Genossenschaftswohnungen (das entspricht etwa 177.000 Wohnungen).

Im Burgenland sowie in Oberösterreich sind die Anteile der Genossenschaftswohnungen am Haupt-

mietsegment besonders hoch und machen etwa zwei Drittel der Mietwohnungen aus. Dies entspricht jeweils knapp 70.000 Wohnungen. In Vorarlberg ist dagegen der soziale Miet-Wohnbau weniger stark ausgeprägt. Dort lebt etwas mehr als ein Drittel der Hauptmiet-Haushalte entweder in Gemeinde- oder in Genossenschaftswohnungen, wobei in Vorarlberg nur 6% des gesamten Mietsegmentes auf Gemeindewohnungen und 31% auf Genossenschaftswohnungen entfallen.

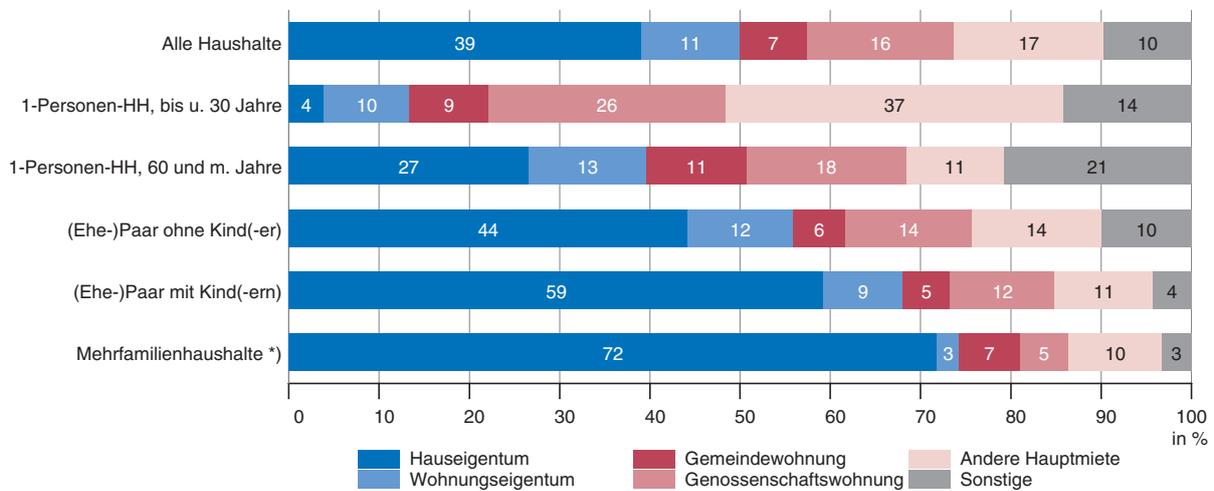
Unterschiede in der Miet- und Eigentumsquote ergeben sich jedoch nicht nur nach regionaler Gliederung, sondern auch nach der Lebensphase der Personen in den befragten Haushalten (und deren Indikatoren wie Haushaltszusammensetzung und Alter).

So wohnen nur knapp vier Prozent der unter 30-jährigen Alleinlebenden in Hauseigentum (weitere 10% in Wohnungseigentum). Hohe Eigentumsquoten gibt es unter Personen, die in Haushalten mit Kindern leben: 59% der (Ehe-)Paar-Haushalte mit Kind(ern) leben in Hauseigentum, weitere 9% dieser Haushalte in Wohnungseigentum. Drei Viertel der Mehrfamilienhaushalte leben in Eigentum (Grafik 6; das Rechtsverhältnis für alle Haushalts- und Familientypen ist im Tabellenteil der Publikation angeführt – Tabelle 1).

Grafik 6

Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis und Haushalts-/Familientyp

Dwellings (main residences) by tenure status and type of household



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013. *) Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße

- Wohnraum-/Zimmeranzahl pro Person

Die Wohnverhältnisse eines Haushaltes werden maßgeblich von der Größe des bewohnten Objekts sowie von der Anzahl und Zusammensetzung des Haushaltes bestimmt. Daher wird die Haushalts- und Wohnungsgröße im Folgenden anhand mehrerer Merkmale bzw. Indikatoren dargestellt:

- Haushaltsgröße (Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen)
- Wohnfläche
- Wohnfläche pro Person
- Wohnraum-/Zimmeranzahl

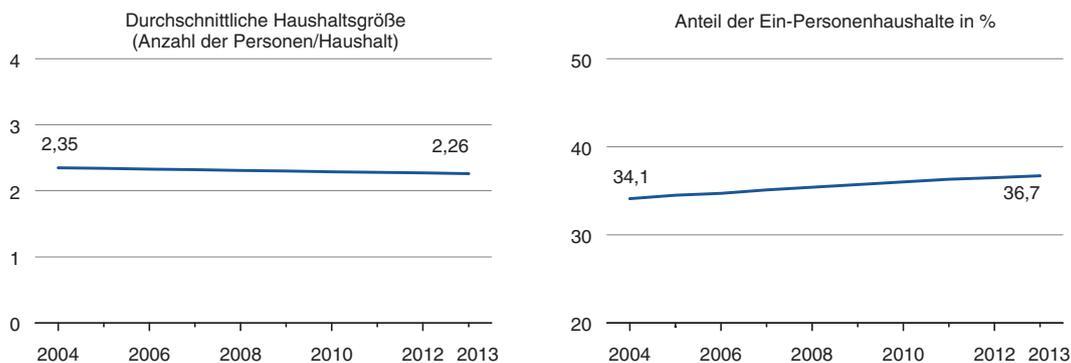
Sofern die Datengrundlage es erlaubt, werden auch längere Zeitreihen auf Basis des Mikrozensus angeführt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt langsam und stetig ab – während im Jahr 2004 noch durchschnittlich 2,35 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2013 nur noch 2,26 Personen. Grafik 7 zeigt darüber hinaus den Anstieg der Ein-Personenhaushalte in demselben Zeitraum. Im Jahr 2004 lag der Anteil der Ein-Personenhaushalte bei 34,1%; fast ein Jahrzehnt später liegt dieser bei

Grafik 7

Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Ein-Personenhaushalten (Zeitreihe 2004 bis 2013)

Average persons per household and quota of single-person-households (2004 to 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

36,7% – das entspricht etwa 1,36 Millionen Haushalten in Österreich.

Für das Jahr 2013 wurden auf Basis des Mikrozensus insgesamt 3.705.100 Privathaushalte ermittelt. Wird diese Zahl der in Privathaushalten lebenden Personen (8.374.800) gegenübergestellt, ergibt sich – wie im Zeitvergleich bereits angeführt – eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,26 Personen.⁵

Die Haushaltsgröße ist regional sowie nach Rechtsverhältnis der Wohnung – um nur zwei wichtige Merkmale zu nennen – differenziert (Übersicht 6). Das Burgenland weist mit 2,47 Bewohnerinnen bzw. Bewohnern pro Wohnung österreichweit die größten Haushalte auf und mit 28,4% den kleinsten Anteil an Ein-Personenhaushalten. Dagegen wird ein Wiener Haushalt durchschnittlich von knapp zwei Personen bewohnt; der Anteil der Ein-Personenhaushalte ist in Wien mit 46,1% der österreichweit höchste.

Die größten Haushalte sind unter den Wohneinheiten im Hauseigentum zu finden; diese weisen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,79 Personen auf (Übersicht 6). Parallel dazu gibt es in dieser Art von Wohnungen auch die wenigsten Ein-Personenhaushalte – 18,2% der in Hauseigentum bewohnten Wohneinheiten werden von nur einer Person zu Hauptwohnsitzzwecken benutzt. Die Hauptmietwohnungen sowie die in Wohnungseigentum befindlichen Haushalte weisen ähnliche Haushaltsgrößen auf (knapp über bzw. unter zwei Personen). Nur die sonstigen Haushalte, die u.a. auch Dienst- und Naturalwohnungen

5) Da an dieser Stelle nur ein kurzer Überblick über die Haushaltsstruktur gegeben werden kann, sei auf die ausführliche [Familien- und Haushaltsstatistik](#) auf Basis der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung verwiesen.

Übersicht 6

Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Ein-Personenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis

Average persons per household and quota of single-person-households by provinces and tenure status of dwelling

	Hauptwohnsitzwohnungen in 1.000	durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Anteil der Ein-Personenhaushalte in %
Insgesamt	3.705,1	2,26	36,7
Bundesland			
Burgenland	115,3	2,47	28,4
Kärnten	242,9	2,27	35,9
Niederösterreich	682,6	2,35	32,6
Oberösterreich	598,6	2,34	34,5
Salzburg	229,3	2,29	36,1
Steiermark	512,2	2,34	34,2
Tirol	297,5	2,39	33,5
Vorarlberg	155,8	2,37	32,9
Wien	870,9	1,99	46,1
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	1.444,1	2,79	18,2
Wohnungseigentum	409,2	1,97	44,2
Gemeindewohnung	277,5	2,05	48,2
Genossenschaftswohnung	603,3	1,93	48,5
andere Hauptmiete	613,3	1,96	47,8
sonstige	357,8	1,72	54,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

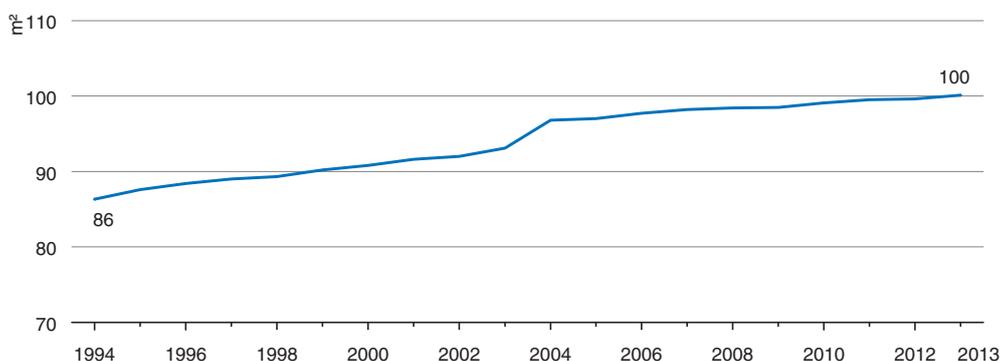
umfassen, weisen noch niedrigere durchschnittliche Haushaltsgrößen auf.

Während die Anzahl der Ein-Personenhaushalte stetig zu- und die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt abnimmt, steigt gleichzeitig die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen. Wie aus Grafik 8 hervorgeht, betrug die durchschnittliche Nutzfläche einer Hauptwohnsitzwohnung im Jahr 2013 erstmals etwas mehr als 100 m²; knapp

Grafik 8

Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen, in Quadratmetern (Zeitreihe 1994 bis 2013) ¹⁾

Average living space per dwelling (main residences, 1994 to 2013)

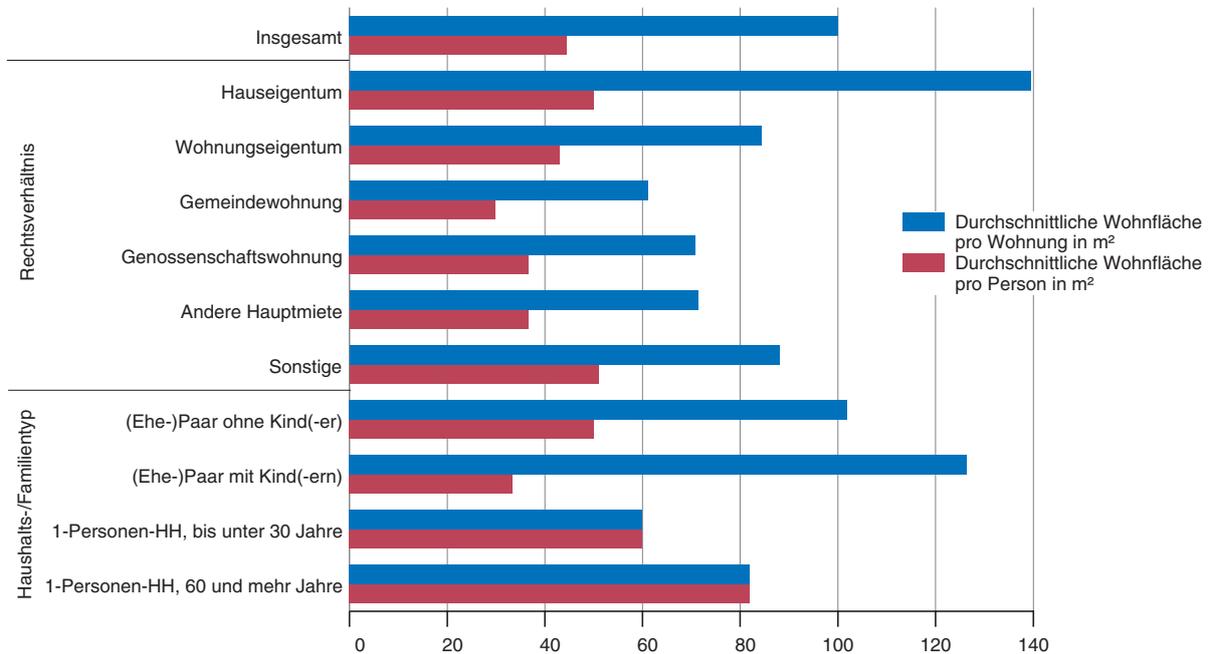


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - 1) Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Grafik 9

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp

Average living space per dwelling (main residences) and per person by tenure status and type of household



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

zwei Jahrzehnte zuvor waren es noch 86 m². Der deutliche Aufwärtstrend ist trotz Erhebungsumstellung im Mikrozensus 2003/4 erkennbar.

Um einen besseren Überblick über die Wohnungsgrößen zu schaffen, wird in Grafik 9 die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person gegenübergestellt.

Im Jahr 2013 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen – wie schon im Zeitverlauf dargestellt – 100 m². Die mittlere Wohnfläche variierte stark nach dem Rechtsverhältnis: Die Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern waren mit 140 m² mit Abstand die größten, gefolgt von „sonstigen Rechtsverhältnissen“ mit 88 m² (zu denen u.a. auch Verwandte der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer zählen). Danach folgten die Eigentumswohnungen (84 m²) und schließlich Mietwohnungen (je nach Art der Hauptmiete zwischen 61 m² und 71 m²).

Eine ähnliches Bild – wenn auch mit geringeren relativen Unterschieden – bietet die Wohnfläche pro Person nach Rechtsverhältnissen. Auch hier haben Personen, die in Hauseigentum sowie in „sonstigen Rechtsverhältnissen“ wohnen, die größte Wohnfläche pro Person zur Verfügung (jeweils etwas mehr als

50 m²). Die kleinste Wohnfläche steht Bewohnerinnen bzw. Bewohnern von Gemeindewohnungen zu Verfügung (30 m² pro Person).

In Grafik 9 wird die Wohnungsgröße für ausgewählte Familien- bzw. Haushaltstypen dargestellt. Demnach stehen Familienhaushalten (Paaren) mit Kindern durchschnittlich 126 m² große Wohnungen zur Verfügung. Dies entspricht 33 m² pro Person. Jungen alleinlebenden Personen stehen dagegen knapp 60 m², älteren alleinlebenden Personen stehen 82 m² pro Wohnung (und somit pro Person) zur Verfügung.

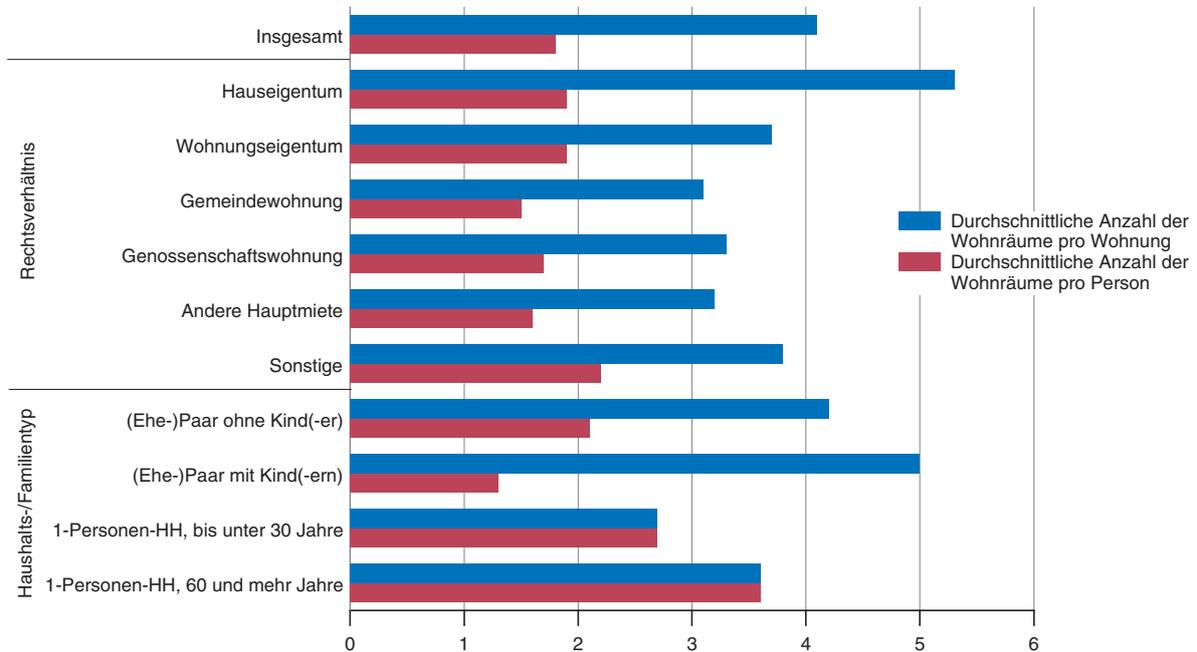
Die Anzahl der Wohnräume stellt ein weiteres wesentliches Merkmal zur Beschreibung der Wohnverhältnisse, insbesondere der Wohnungsgröße, dar. Die durchschnittliche Wohnraumanzahl (inklusive Küchen ab vier Quadratmeter) liegt bei 4,1 Räumen pro Wohnung bzw. 1,8 Räumen pro Person (Grafik 10).

Wie auch schon bei der durchschnittlichen Wohnfläche, verfügen Hauseigentümerinnen bzw. -eigentümer über die höchste Anzahl an Wohnräumen – durchschnittlich 5,3 Wohnräume pro Wohnung entsprechen in diesem Wohnsegment 1,9 Räumen pro Person. Wobei hier die tendenziell größere Anzahl an Personen pro Haushalt zum Tragen kommt. Im Wohnungseigentum stehen jeder Person im Durchschnitt

Grafik 10

Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp

Average number of rooms per dwelling (main residences) and per person by tenure status and type of household



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

ebenfalls 1,9 Räume zur Verfügung, während die Wohneinheiten selbst durchschnittlich nur 3,7 Wohnräume inklusive Küchen (ab vier Quadratmetern) aufweisen. Etwas weniger Wohnraum steht, wie bereits anhand der Wohnfläche dargestellt, Haushalten im Mietsegment zur Verfügung.

Ähnliche strukturelle Unterschiede wie bei der Wohnfläche zeigen sich erwartungsgemäß auch bei der Wohnraumanzahl, wenn die Wohnsituation verschiedener Familien- und Haushaltstypen verglichen wird.

3.3 Wohnungsausstattung

Bereits 92,9% aller Hauptwohnsitzwohnungen zählten im Jahr 2013 zu den bestausgestatteten Wohnungen – diese verfügen über eine Badegelegenheit, WC und Zentralheizung und fallen in die Ausstattungskategorie A (Grafik 11). Der Anteil an Wohnungen mit Badegelegenheit, WC und Einzelofenheizung (also Ausstattungskategorie B) lag bei 5,6%. Nahezu verschwunden sind die Kategorie C, deren Anteil nur noch 0,2% erreichte, sowie Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D) mit 1,3%.

Wie sich die Ausstattung der Wohnungen in den letzten knapp zwei Jahrzehnten in Bezug auf die ange-

Ausstattungskategorien:

Die Kategorisierung der Wohnungsausstattung in der Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt ähnlich den Ausstattungskategorien im Mietrechtsgesetz.

Kategorie A: mit Bad/Dusche, WC und Zentralheizung (oder gleichwertige, fest installierte Heizung)

Kategorie B: mit Bad/Dusche, WC und Einzelofenheizung (oder keine Heizung)

Kategorie C: mit WC und Wasserentnahme, keine Badegelegenheit, Heizungsart nicht relevant

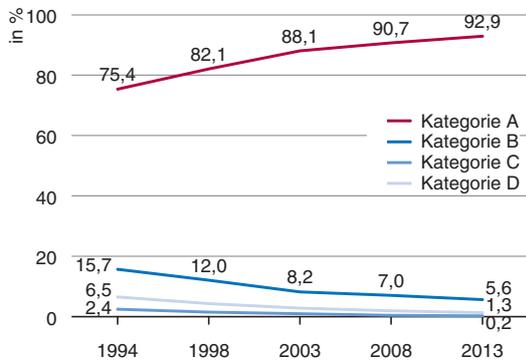
Kategorie D: kein WC, Heizungsart nicht relevant

fürten Merkmale entwickelte, zeigt Grafik 11. Im Jahr 1994 fielen nur drei Viertel der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie und weitere 15,7% entsprachen der Kategorie B.

Im Bundesländervergleich wird deutlich, dass der Anteil an Substandardwohnungen v.a. durch die Bundeshauptstadt geprägt ist. In Wien gehören noch 3,7% der Hauptwohnsitzwohnungen zur Kategorie D. Die geringsten Anteile an Kategorie-A-Wohnungen wiesen Tirol (88,4%), das Burgenland (90,3%) sowie Kärnten (90,8%) auf. In diesen drei Ländern waren die Anteile der Kategorie-B-Wohnungen überdurchschnittlich hoch, was auf die Beheizung der Wohnungen mit Einzelofenheizung zurückzuführen ist.

Grafik 11
Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie
(Zeitreihe 1994 bis 2013) ¹⁾

Dwellings (main residences) by equipment category (1994 to 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - 1) Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Übersicht 7
Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie
und Bundesland

Dwellings (main residences) by equipment category and provinces

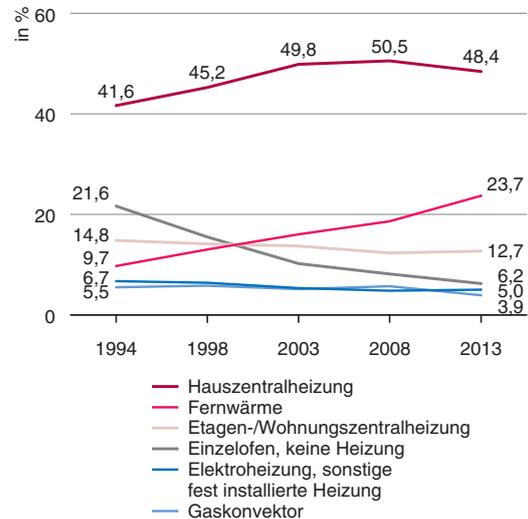
	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Ausstattungskategorie			
		A	B	C	D
		in %			
Österreich	3.705,1	92,9	5,6	0,2	1,3
Burgenland	115,3	90,3	9,5	(x)	(x)
Kärnten	242,9	90,8	8,7	(x)	(x)
Nieder- österreich	682,6	91,3	7,6	(x)	(0,8)
Oberösterreich	598,6	94,8	4,6	(x)	(x)
Salzburg	229,3	93,4	6,3	(x)	(x)
Steiermark	512,2	95,9	3,2	(x)	(0,6)
Tirol	297,5	88,4	10,9	(x)	(x)
Vorarlberg	155,8	93,7	5,9	(x)	(x)
Wien	870,9	93,2	2,8	(x)	3,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

Trotzdem diese Heizungsform in den vergangenen Jahren auf Kosten anderer etwas zurückgegangen ist, stellt die Hauszentralheizung dennoch die dominierende Heizungsform dar – 48,4% der Hauptwohnsitzwohnungen werden mittels einer zentralen, im Haus bzw. Gebäude befindlichen Anlage beheizt (Grafik 12). Bereits fast jeder vierte österreichische Haushalt ist an Fernwärme angeschlossen (oder verwendet eine Blockheizung, die z.B. mehrere Wohneinheiten einer Anlage versorgt). Im Jahr 1994 war erst jeder zehnte Haushalt an diese Form der Wärmeversorgung angeschlossen. Der Anteil der Etagen- bzw. Wohnungszentralheizungen ging nur in sehr geringem Maße (von 14,8% auf 12,7%) zurück. Der Anteil der mittels Einzelöfen beheizten Wohneinheiten bzw. jener gänzlich ohne Heizung hat sich deutlich reduziert (von 21,6% auf 6,2%).

Grafik 12
Art der Heizung in Hauptwohnsitzwohnungen (Zeitreihe
1994 bis 2013) ¹⁾

Type of heating (main residences, 1994 to 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - 1) Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Im Jahr 2013 wurden 93,8% der Wohnungen überwiegend mittels Zentral- oder gleichwertiger Heizung⁶⁾ beheizt. Unter der 90%-Marke lag lediglich Tirol, wo mehr als jeder zehnte Haushalt die Wohnung überwiegend mittels Einzelöfen beheizt. In Wien nutzen bereits 39% der Hauptwohnsitzhaushalte die Fernwärmeversorgung. Auch die Steiermark, Salzburg und Oberösterreich lagen bei dieser Heizungsform über dem österreichischen Durchschnitt, wobei in dieser Kategorie auch Biomasseheizanlagen einzelner Gemeinden enthalten sind. Gaskonvektoren haben mit 7,0% in Wien einen überdurchschnittlich hohen Anteil (siehe Tabellenband).

Anders als im Mikrozensus wird in EU-SILC nicht nach der vorrangig genutzten Heizungsart, sondern nach der hochwertigsten, vorhandenen Heizungsart in der Wohnung gefragt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung erfasst. Verfügt ein Haushalt etwa über eine Zentralheizung und einen Einzelofen, so wird erstere Heizmöglichkeit erfasst – unabhängig von der tatsächlichen Verwendung. Auch die Kategorien der Heizungsart sind in EU-SILC etwas abwei-

6) Unter „Zentral- oder gleichwertiger Heizung“ werden folgende Heizformen zusammengefasst: Fernwärme, Hauszentralheizung, Etagen-/Wohnungszentralheizung, Gaskonvektor, sonstige fest installierte Heizung (z.B. Elektroheizung). In die Kategorie „Einzelöfen“ fallen alle Einzelofenheizungen mit anderen Brennstoffen als Gas bzw. Strom.

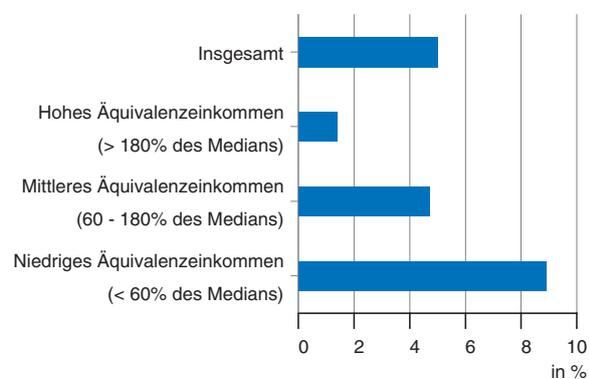
chend. Die Kategorie „Einzelöfen oder keine Heizung“ ist aber in beiden Erhebungen vergleichbar.

Der Anteil der Wohnungen mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung beträgt etwa 5% (Grafik 13). Deutliche Unterschiede zeigen sich hier etwa nach dem Haushaltseinkommen. 9% der armutsgefährdeten Haushalte sind nur mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung ausgestattet, bei Haushalten mit hohem Haushaltseinkommen liegt der Anteil bei nur 1%.

Grafik 13

Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Einkommenskategorie

Share of households with single heating furnace or no heating by income group



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

3.4 Wohnungsüberbelag

Wohnungsüberbelag gilt als Merkmal für unzureichende Wohnungsgröße und kann als ein Indikator für prekäre Wohnverhältnisse herangezogen werden. Dieser bildet nicht nur das Vorhandensein ausreichenden Wohnraums ab, sondern kann auch indirekt für die Einschätzung der Leistbarkeit des Wohnens sowie der flexiblen Verfügbarkeit von Wohnraum angesehen werden. Durch das Einbeziehen der Haushaltsgröße ist er ein besseres Kriterium für Wohnraumversorgung als die Wohnfläche oder die Anzahl der Wohnräume allein.

Im vorliegenden Kapitel werden zwei verschiedene Indikatoren für Wohnungsüberbelag verwendet, um diesen möglichst umfassend analysieren zu können. Zum einen wird der Überbelag auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung angeführt, welcher die Wohnfläche der Anzahl der Haushaltsmitglieder gegenüberstellt. Zum anderen wird der Überbelag aus EU-SILC verwendet, der im Wesentlichen die Anzahl der Haushaltsmitglieder mit der Anzahl der Wohnräume in Beziehung setzt.

Überbelag (Mikrozensus):

Dieser Indikator für unzureichende Wohnungsgröße basiert auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltsgröße. Als überbelegt gilt eine Wohnung dann, wenn die Nutzfläche unter 35 Quadratmeter liegt und mehr als eine Person in der Wohnung lebt. Ebenso liegt bei einer Nutzfläche von 35 bis unter 60 Quadratmeter und mehr als zwei Personen, bei einer Nutzfläche von 60 bis unter 70 Quadratmeter und mehr als drei Personen, bei einer Nutzfläche von 70 bis unter 90 Quadratmeter und mehr als vier Personen sowie einer Nutzfläche von 90 bis unter 110 Quadratmeter und mehr als fünf Personen Überbelag vor. Handelt es sich um eine Wohnfläche ab 110 Quadratmetern, wird kein Überbelag angenommen. Diese Definition entspricht einer Auswertung der SRZ Stadt + Regional-Forschung GmbH.

Überbelag (EU-SILC):

Der Indikator orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist: ein Raum für zwei Personen, weniger als drei Räume für drei oder vier Personen, weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen, weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen und weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen. Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt (unabhängig von deren Größe).

Die Mikrozensus-Definition bietet den Vorteil, dass sie auf zwei stabilen, in langen Zeitreihen zur Verfügung stehenden Merkmalen beruht. Darüber hinaus sind aufgrund der Stichprobengröße des Mikrozensus tieferegehende Analysen, etwa auch auf Bundesländerebene, möglich. Die Berechnung unter Verwendung der Anzahl der Wohnräume auf Basis des Mikrozensus ist (noch)⁷ nicht möglich, da bis einschließlich 2013 die Wohnraumanzahl inklusive Küchen ab vier Quadratmeter erhoben wurde. Dieses Merkmal ist für die Berechnung des Indikators Überbelag weniger gut geeignet.

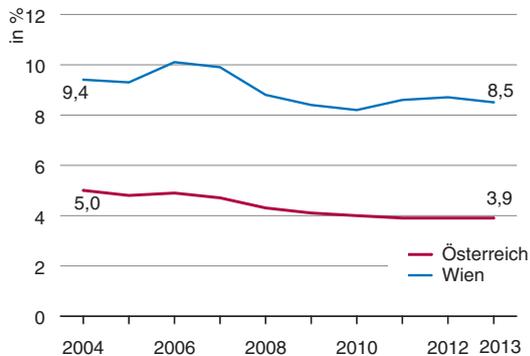
In EU-SILC ist die Konstruktion des Überbelags auf Grundlage der Wohnraumanzahl (ohne Küchen) möglich. Diese bietet den Vorteil, dass die räumlichen Gegebenheiten mit der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen verknüpft werden können. Darüber

7) Ab dem Erhebungsjahr 2014 wird im Mikrozensus die Berechnung beider Überbelagsindikatoren möglich sein, da das Merkmal „Wohnraumanzahl“ mit der entsprechenden EU-SILC-Frage harmonisiert wurde.

Grafik 14

Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien (Zeitreihe 2004 bis 2013)

Overcrowding (households in percent, 2004 to 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

hinaus kann der Indikator nach verfügbarem Haushaltseinkommen und Armutsgefährdung betrachtet werden.

Grafik 14 verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsüberbelags seit dem Jahr 2004 auf Basis des Mikrozensus. Von den 3,7 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren 2013 im österreichischen Durchschnitt 143.500 als überbelegt einzustufen. Dieser Anteil ist in den letzten neun Jahren von 5,0% auf 3,9% im gesamtösterreichischen Durchschnitt langsam zurückgegangen. In Wien war er mit 8,5% zuletzt mehr als doppelt so hoch und im letzten knappen Jahrzehnt ebenfalls insgesamt rückläufig.

Übersicht 8 zeigt im Bundesländervergleich, dass in Wien die Überbelagsquote mit 8,5% der Haushalte am höchsten ist. In Kärnten liegt mit 1,7% der niedrigste der ausgewiesenen Werte.

In Wohneigentum tritt Überbelag deutlich seltener auf. Am häufigsten sind Wohnungen in Gemeindebauten überbelegt – im österreichischen Gesamtdurchschnitt traf das auf 13,3% der Haushalte in Gemeindewohnungen zu. Das entspricht mehr als einem Viertel der in Gemeindewohnungen lebenden Personen – wie ebenfalls aus Übersicht 8 hervorgeht. Im (größtenteils) privaten Mietsektor sind 8,2% der Haushalte bzw. 16,2% der dort lebenden Personen von Überbelag betroffen – dies entspricht etwa 194.300 Mieterinnen und Mietern in überbelegten Wohnungen.

Die EU-SILC-Erhebung ermöglicht im Vergleich dazu eine alternative Berechnung der Überbelagsquote, eben jene auf Basis der Wohnraumanzahl. Die Definition von Überbelag orientiert sich dabei am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen und setzt die Anzahl der Wohnräume ins Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt. Dieser Indikator wird ebenfalls auf Personen- wie auf Haushaltsebene ausgewiesen. Vorteil dieser Definition ist die Berücksichtigung der Zimmeranzahl und damit der Raumaufteilung der jeweiligen Wohnung.

Im Jahr 2013 sind nach der Definition von EU-SILC insgesamt etwa 541.000 Personen in 148.000 Haushalten von Überbelag und somit beengten Wohnverhältnissen

Übersicht 8

Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Overcrowding by provinces and tenure status (households and persons)

	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1.000	Überbelag		insgesamt in 1.000	Überbelag	
		in 1.000	in %		in 1.000	in %
Insgesamt	3.705,1	143,5	3,9	8.374,8	592,4	7,1
Bundesland						
Burgenland	115,3	(x)	(x)	284,7	3,4	1,2
Kärnten	242,9	4,2	1,7	550,7	17,9	3,2
Niederösterreich	682,6	13,9	2,0	1.603,5	61,9	3,9
Oberösterreich	598,6	16,3	2,7	1.399,9	68,7	4,9
Salzburg	229,3	8,9	3,9	525,7	35,8	6,8
Steiermark	512,2	13,1	2,6	1.200,1	58,2	4,8
Tirol	297,5	8,1	2,7	710,3	35,1	4,9
Vorarlberg	155,8	4,3	2,8	370,0	18,6	5,0
Wien	870,9	73,9	8,5	1.730,0	292,8	16,9
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.444,1	8,9	0,6	4.021,9	43,9	1,1
Wohnungseigentum	409,2	7,9	1,9	805,0	34,9	4,3
Gemeindewohnung	277,5	36,9	13,3	567,4	157,2	27,7
Genossenschaftswohnung	603,3	28,5	4,7	1.163,3	123,5	10,6
andere Hauptmiete	613,3	50,2	8,2	1.200,1	194,3	16,2
sonstige	357,8	11,0	3,1	617,1	38,5	6,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

Übersicht 9

Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Overcrowding by tenure status, household type and income group (households and persons)

	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1.000	Überbelag		insgesamt in 1.000	Überbelag	
		in 1.000	in %		in 1.000	in %
Insgesamt	3.701	148	4	8.369	541	6
Rechtsverhältnis an der Wohnung						
Hauseigentum	1.444	(10)	(1)	3.964	40	1
Wohnungseigentum	405	(13)	(3)	832	59	7
Gemeindewohnung	301	26	9	608	113	19
Genossenschaft	565	25	4	1.119	94	8
andere Hauptmiete	651	58	9	1.269	185	15
sonstige	336	(16)	(5)	578	50	9
Haushalte mit Pension						
Zusammen	956	(11)	(1)	1.538	28	2
Alleinlebende Männer	147	(1)	(0)	147	(1)	(0)
Alleinlebende Frauen	300	(0)	(0)	300	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt	510	(10)	(2)	1.092	27	2
Haushalte ohne Pension						
Zusammen	2.745	137	5	6.830	513	8
Alleinlebende Männer	446	(2)	(0)	446	(2)	(0)
Alleinlebende Frauen	465	(1)	(0)	465	(1)	(0)
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	809	32	4	1.996	85	4
Haushalte mit Kindern						
Ein-Eltern-Haushalt	125	(9)	(7)	325	26	8
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	425	42	10	1.441	139	10
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	348	18	5	1.453	79	5
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	129	33	26	705	181	26
Einkommensgruppen (in % des Median)						
niedrig (<60%)	584	55	9	1.203	210	17
mittel (60% bis 180%)	2.751	91	3	6.377	324	5
hoch (>180%)	366	(2)	(1)	789	(7)	(1)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

betroffen. Das entspricht etwa 4% der gesamten Haushalte bzw. 6% aller Personen in Privathaushalten. Von beengten Wohnverhältnissen betroffen sind insbesondere Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft und Haushalte mit drei und mehr Kindern. Nach dem Rechtsverhältnis sind insbesondere Haushalte in Gemeindewohnungen und in sonstigen Hauptmietwohnungen von Überbelag betroffen. Haushalte mit einem niedrigen Haushaltseinkommen sind mehr als doppelt so häufig überbelegt wie der Bevölkerungsdurchschnitt (Übersicht 9). Weitere Detailergebnisse zum Wohnungsüberbelag auf Basis von EU-SILC werden im Tabellenband ausgewiesen.

3.5 Mangelnde Wohnqualität

Bislang stand die objektive Wohnsituation der österreichischen Wohnbevölkerung im Vordergrund, im nun folgenden Kapitel sollen Wohnprobleme sowie die subjektive Beurteilung der Wohnumgebung thematisiert werden. Diese werden zum Teil auch durch

subjektive Fragen erfasst – es wird gefragt, inwiefern bestimmte Wohnbedingungen als Belastung empfunden werden.

In EU-SILC wird mangelnde Wohnqualität durch mehrere Fragen erfasst. Diese Fragen beschäftigen sich zum einen mit Problemen, die sich unmittelbar auf die Wohnung selbst beziehen, zum anderen mit Belastungen, die durch die Wohnumgebung entstehen. Diese beiden Arten werden dann in zwei Indikatoren zusammengefasst.

Indikator „Prekäre Wohnqualität“

Zur Erfassung der prekären Wohnqualität werden folgende Fragen zu einem Indikator zusammengefasst:

(1) Haben Sie in Ihrer Wohnung/Ihrem Haus ein Badezimmer?

Haben Sie in Ihrer Wohnung/Ihrem Haus ein WC?

(2) Gibt es in Ihrem Haushalt eine Waschmaschine (auch in Gemeinschaftswaschküche)?

Haben Sie mit Ihrem Haus/Ihrer Wohnung eines oder mehrere der folgenden Probleme ...

(3) ... Probleme durch feuchte Wände oder Fußböden, Fäulnis in Fensterrahmen oder Fußböden, undichtes Dach?

(4) ... Probleme durch dunkle Räume?

Ist ein Haushalt von zwei oder mehreren dieser Wohnprobleme betroffen, dann gilt dieser Haushalt als von prekärer Wohnqualität betroffen.

Indikator „Belastung durch die Wohnumgebung“

Die Belastung durch die Wohnumgebung wird durch folgende Fragen erfasst:

Haben Sie in Ihrem Haus/Ihrer Wohnung eines oder mehrere der folgenden Probleme ...

(1) ...Lärmbelästigung durch Nachbarn oder von draußen (durch Verkehr, Gewerbe- oder Industriebetriebe)?
Haben Sie in Ihrer Wohngegend ...

(2) ... Luft- oder Wasserverschmutzung, Ruß oder andere Umweltprobleme wie Rauch, Staub oder Gestank verursacht durch Verkehr oder Industrieanlagen?

(3) ... Kriminalität, Gewalt oder Vandalismus in der Wohngegend?

Ist ein Haushalt mit zwei oder allen drei dieser Probleme in der Wohnumgebung konfrontiert, gilt dieser Haushalt als belastet durch die Wohnumgebung.

Der Indikator „prekäre Wohnqualität“ umfasst einerseits die mangelnde Ausstattung von Wohnungen, andererseits bauliche Mängel. Ersteres wird erfasst, wenn der Haushalt über kein Bad oder WC innerhalb der Wohnung verfügt oder wenn der Haushalt über keine Waschmaschine (bzw. das Haus über keine Waschküche) verfügt. Fragen nach Feuchtigkeit und Schimmelbildung in der Wohnung sowie nach dunklen Wohnräumen versuchen, bauliche Mängel der Wohnung zu erfassen. Von prekärer Wohnqualität sind Haushalte dann betroffen, wenn sie von zwei oder mehreren dieser Probleme betroffen sind.

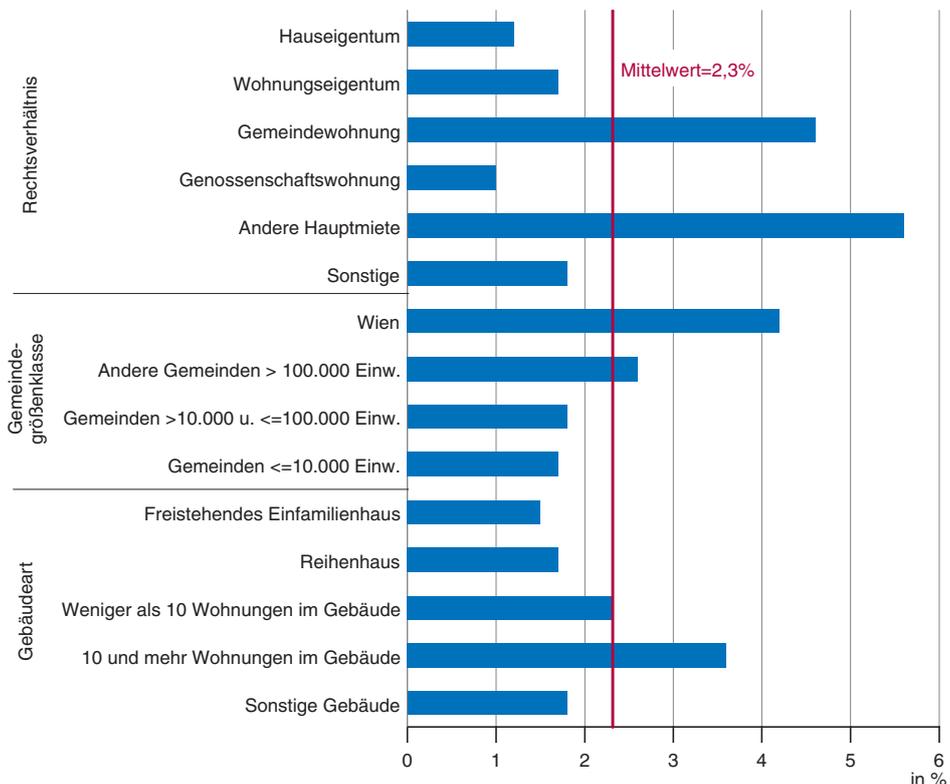
Zusätzlich zum Indikator „prekäre Wohnqualität“ wird auch das Fehlen einer hochwertigen Heizmöglichkeit in der Wohnung sowie das Fehlen eines Vorzimmers betrachtet. Diese beiden Ausstattungsmerkmale ergänzen den Indikator.

Im Gegensatz zum Mikrozensus wird in EU-SILC die tatsächliche Heizungsausstattung (und nicht die überwiegend genutzte Heizung) der Haushalte erfragt. Verfügt eine Wohnung über Einzelöfen oder gar keine Heizmöglichkeit, so kann auch hier von einer prekären Wohnsituation ausgegangen werden. Ob eine

Grafik 15

Indikator „prekäre Wohnqualität“ nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse und Gebäudeart

Indicator "precarious housing conditions" by tenure status, size of community and type of building



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

Wohnung über einen Vorraum verfügt oder nicht, wird ebenfalls in EU-SILC erfasst. Diese Frage kann etwa für die Kategorisierung von Wohnungen nach dem Mietrechtsgesetz herangezogen werden.

Wie Grafik 15 veranschaulicht, sind gemäß Indikator insgesamt 2% aller österreichischen Privathaushalte von prekärer Wohnqualität betroffen – das sind rund 87.000 Haushalte. Wenngleich dieser Anteil relativ gering erscheint, sind dennoch zahlreiche Haushalte zumindest von einem Wohnproblem, welches durch diesen Indikator erfasst wurde, betroffen. Mit 12% am häufigsten genannt wurde Feuchtigkeit oder Schimmelbildung in der Wohnung, am zweithäufigsten dunkle Wohnräume. Von geringer Bedeutung ist die mangelnde Ausstattung von Wohnungen: Ein Bad bzw. WC oder eine Waschmöglichkeit mit einer Waschmaschine oder Waschküche fehlen in 1% bzw. weniger als 1% aller Haushalte (Übersicht 10). Die geringe Bedeutung dieser letzten beiden Variablen erklärt, warum der Indikator zur prekären Wohnqualität nur selten stark ausgeprägt ist.

Unterschiede in der Betroffenheit von Wohnproblemen lassen sich in mehrerlei Hinsicht feststellen. Zum einen lassen sich Unterschiede nach der Art, Lage und dem Rechtsverhältnis der Wohnung darstellen, zum anderen nach den Merkmalen der Personen, die in diesen Haushalten leben. Beide Gruppen von Merkmalen hängen in vielfältiger Weise voneinander ab. So wird die Größe und Zusammensetzung des Haushaltes etwa die Höhe des verfügbaren Haushaltseinkommens beeinflussen, und damit wiederum Einfluss auf die Auswahlmöglichkeiten hinsichtlich der Wohnung haben. Dies wird dann wiederum einen Einfluss auf das jeweilige Rechtsverhältnis

an der Wohnung haben, welches in Zusammenhang mit dem Baujahr und der Art des Gebäudes, in dem sich diese Wohnung befindet, steht.

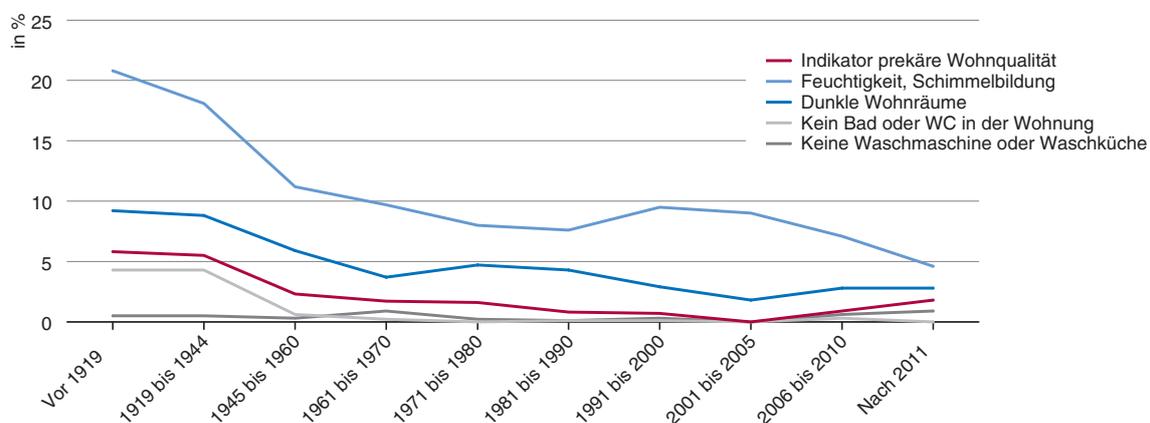
Betrachtet werden zunächst jene Merkmale, die unmittelbar mit der Wohnung in Zusammenhang stehen. Nach dem Rechtsverhältnis sind vor allem Haushalte in Gemeindewohnungen und anderen („privaten“) Hauptmietwohnungen von prekärer Wohnqualität betroffen. Nach der Wohnregion betrachtet ist die Betroffenheit in Städten etwas höher als in kleineren Gemeinden. Auch die Darstellung nach der Gebäudeart weist darauf hin, dass prekäre Wohnqualität vor allem ein städtisches Problem ist – betroffen sind nach der Gebäudeart vor allem Haushalte in Häusern mit zehn und mehr Wohnungen.

Einige der in den Indikator eingehenden Merkmale verweisen auf die Bauqualität der jeweiligen Gebäude. Insofern scheint es verständlich, dass sich Unterschiede auch nach dem Errichtungsjahr des Gebäudes zeigen. Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmelbildung treten vor allem bei vor 1945 errichteten Gebäuden auf. Zu geringe Helligkeit weisen Wohnungen vor allem in Häusern mit einem Baujahr vor 1961 auf. Nichtsdestotrotz weisen auch später gebaute Wohnungen die beiden genannten Probleme aus, wenn auch in deutlich geringerem Ausmaß. Im Gegensatz dazu beschränkt sich das Fehlen von Bad und WC fast ausschließlich auf Wohnungen, die vor 1945 gebaut wurden. Somit zeigt sich, dass vorrangig Haushalte in Wohnungen mit einem Baujahr vor 1945 von prekärer Wohnqualität betroffen sind.

Übersicht 10 stellt die Verteilung der Fragen zur prekären Wohnqualität nach dem Haushaltstyp und dem

Grafik 16
Prekäre Wohnqualität nach Errichtungsjahr des Gebäudes

Precarious housing conditions by construction period



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

Übersicht 10

Prekäre Wohnqualität nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)

Precarious housing conditions by household type and income group (households)

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Feuchtigkeit, Schimmelbildung	Dunkle Wohnräume	Kein Bad oder WC in der Wohnung	Keine Waschmaschine oder Waschküche	Indikator prekäre Wohnqualität	Einzelöfen oder keine Heizung	kein Vorzimmer
Insgesamt	3.701	12	5	1	0	2	5	6
Haushalte mit Pension								
Zusammen	956	8	5	2	(0)	2	6	5
Alleinlebende Männer	147	(9)	(6)	(4)	(1)	(4)	(8)	(11)
Alleinlebende Frauen	300	9	6	(2)	(0)	(2)	9	6
Mehrpersonenhaushalt	510	8	4	(1)	(0)	(2)	4	3
Haushalte ohne Pension								
Zusammen	2.745	13	6	1	(1)	2	5	6
Alleinlebende Männer	446	13	7	(2)	(2)	(3)	6	10
Alleinlebende Frauen	465	12	7	(2)	(1)	3	5	7
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	809	11	5	(1)	(0)	(2)	4	5
Haushalte mit Kindern								
Ein-Eltern-Haushalt	125	20	(6)	(0)	(0)	(3)	(4)	(4)
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	425	13	4	(0)	(0)	(3)	4	5
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	348	13	(3)	(1)	(0)	(1)	(3)	(5)
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	129	22	(10)	(1)	(0)	(7)	(6)	(4)
Einkommensgruppen (in % des Median)								
niedrig (<60%)	584	17	10	3	(2)	5	9	10
mittel (60% bis 180%)	2.751	11	5	1	(0)	2	5	6
hoch (>180%)	366	8	(2)	(0)	(0)	(1)	(1)	(2)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

Haushaltseinkommen dar. Am häufigsten ist Schimmelbildung bzw. Feuchtigkeit in der Wohnung zu beklagen (12%), dunkle Räume und mangelhafte Heizmöglichkeiten sind bei 5% der Haushalte festzustellen. Kein Vorzimmer gibt es in 6% der Haushalte. Alle weiteren Wohnprobleme werden deutlich weniger häufig genannt, so dass insgesamt bei 2% der österreichischen Privathaushalte von einer prekären Wohnqualität ausgegangen werden kann. Überdurchschnittlich häufig von prekärer Wohnqualität betroffen sind kinderreiche Haushalte mit 7% und armutsgefährdete Haushalte mit 5%.

Nicht im Indikator der prekären Wohnqualität erfasst wird, ob eine Wohnung nur über Einzelöfen beheizt wird⁸ oder ob die Wohnung über kein Vorzimmer verfügt. Hier lässt sich ähnlich wie für die anderen Merkmale ein deutlicher Zusammenhang mit der Höhe des Haushaltseinkommens feststellen: Haushalte bzw. Personen mit einem Haushaltseinkommen unter der Armutgefährdungsschwelle weisen die höchste Betroffenheit auf.

8) Wohnungen, die über keine Heizmöglichkeit verfügen, werden ebenfalls in dieser Kategorie subsumiert. Ihr Anteil ist aber marginal.

Prekäre Wohnqualität tritt bei Haushalten bzw. Personen der Zielgruppe der Europa 2020 Strategie am häufigsten auf. Insbesondere Personen in nahezu erwerbslosen Haushalten und in Haushalten mit erheblicher Deprivation sind mit 9 bzw. 12% von prekärer Wohnqualität betroffen. Wie Grafik 17 zeigt, weisen diese Personen in allen Teilen des Indikators überdurchschnittlich hohe Anteile auf.

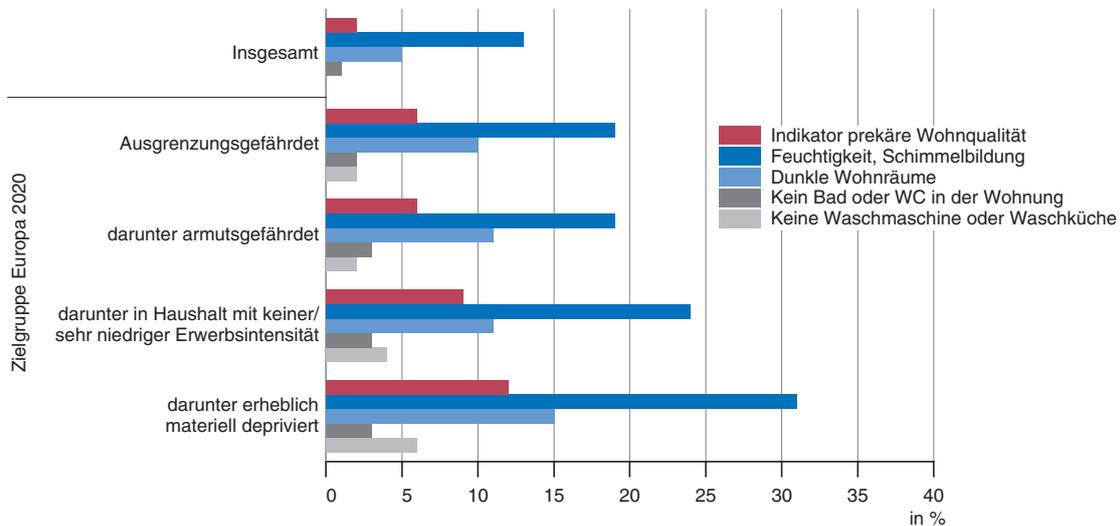
Der zweite Indikator zu mangelnder Wohnqualität zielt auf die Belastung durch die Wohnumgebung ab und wird durch die Fragen nach Lärm in der Umgebung, die Belastung durch Luft- und Umweltverschmutzung und durch Kriminalität bzw. Vandalismus erfasst. Sind Haushalte durch mindestens zwei dieser drei Faktoren belastet, gilt der Haushalt als betroffen. Insgesamt sind 10% aller Haushalte (bzw. 9% aller Personen) von ihrer Wohnumgebung belastet, am häufigsten (20% der Haushalte) wird die Belastung durch Lärm genannt (Grafik 18).

Nicht unerwartet unterscheidet sich die Belastung durch die Wohnumgebung je nach Gemeindegröße. Haushalte in Wien weisen mit 18% die höchste Belastung durch die Wohnumgebung, in der die befragten Haushalte leben, auf; Haushalte in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnerinnen bzw. Ein-

Grafik 17

Prekäre Wohnqualität nach Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Personen)

Precarious housing conditions by risk-of-poverty-or-social-exclusion (persons)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

wohnern mit 6% die geringste (siehe Tabellenband). Nach dem Rechtsverhältnis weisen Mietwohnungen (Gemeinde-, Genossenschafts- und sonstige Hauptmietwohnungen) den höchsten Anteil an Haushalten mit Wohnproblemen auf. Dies geht mit einem höheren Anteil dieser Rechtsformen im städtischen Umfeld einher.

Unterschiede nach dem Haushaltseinkommen lassen sich auch bei diesem Indikator feststellen. Haushalte

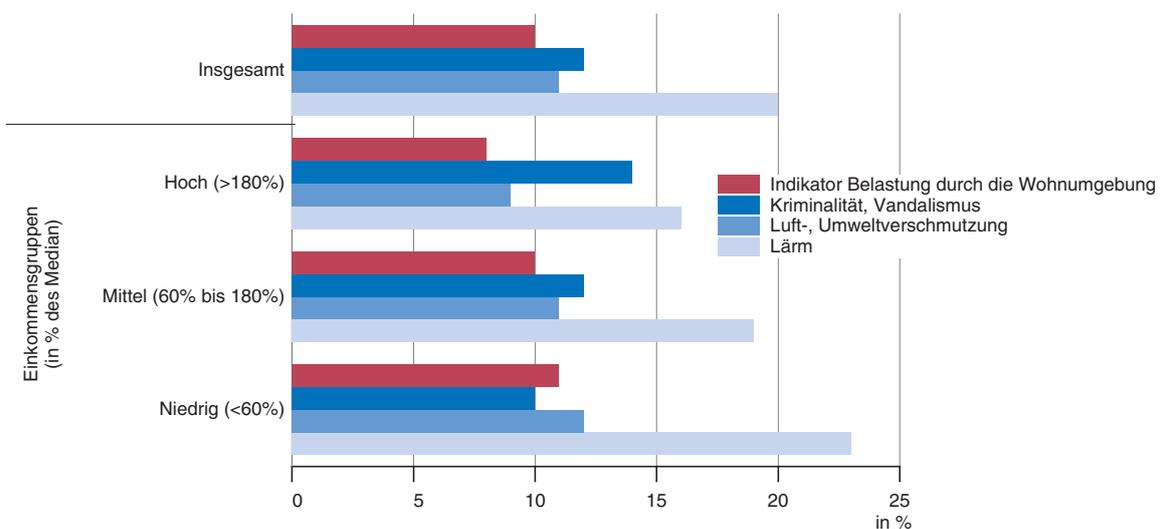
mit einem Einkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle sind etwas häufiger belastet als Haushalte mit einem mindestens dreimal so hohen Einkommen.

Bei der Betroffenheit nach den einzelnen in den Indikator eingehenden Variablen wird verständlich, warum diese nicht eindeutig von der Einkommenshöhe abhängt: Die Belastung durch Lärm bzw. Luft- und Umweltverschmutzung ist der Tendenz nach größer, je geringer das Einkommen ist. Bei der Belastung

Grafik 18

Belastung durch die Wohnumgebung nach Einkommensgruppe

Precarious housing environment by income group



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

durch Kriminalität und/oder Vandalismus in der Wohnumgebung hingegen zeigt sich eine höhere Belastung, je höher das Einkommen des Haushalts ist. Hier kann vermutet werden, dass Haushalte mit höheren Einkommen nicht in höherem Ausmaß in von Kriminalität und Vandalismus betroffenen Wohngebieten leben. Vielmehr unterscheidet sich die Wahrnehmung davon, was eine von Kriminalität und Vandalismus betroffene Wohngegend ist, einhergehend mit dem Haushaltseinkommen.⁹

3.6 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen

Im folgenden Abschnitt wird auf die Befristung von und die Wohndauer in Hauptmietwohnungen eingegangen – also Gemeinde-, Genossenschafts- sowie sonstigen Hauptmietwohnungen. Befristungen kommen überwiegend im privaten Mietsegment vor, in Genossenschafts- und Gemeindewohnungen sind diese nicht vorgesehen. Vorarlberg bildet diesbezüglich eine Ausnahme, denn dort werden sowohl Gemeindewohnungen als auch Wohnungen gemeinnütziger Bauträger seit 2001 nur noch befristet vergeben.

Im Jahr 2013 waren 268.700 oder 18,0% der bestehenden Hauptmietverträge befristet. Während im Gemeinde- und Genossenschaftssegment Befristungen – wie eingangs erwähnt – die Ausnahme bilden, ist im „privaten“ Mietbereich mehr als jede dritte

9) Das Kriminalitätsfurcht-Paradoxon beschreibt die Situation, dass Kriminalitätsfurcht nicht unbedingt mit (objektiver) Kriminalitätsbelastung (etwa gemessen an der polizeilichen Kriminalstatistik) übereinstimmt, und dass Kriminalitätsfurcht eher bei jenen Personengruppen entsteht, die eher seltener von Kriminalität betroffen sind. Zum komplexen Zusammenhang zwischen Kriminalität und deren Wahrnehmung vgl. Ziegler, D./Kudlacek, D./Fischer, T., 2011.

Übersicht 11
Befristung der Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson

Temporary rental agreement of dwellings (main residences) by provinces, tenure type and age of reference person

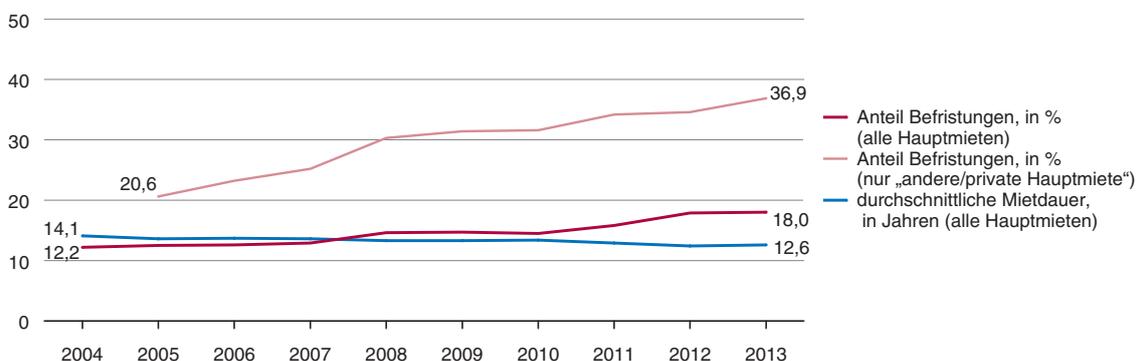
	Hauptmietwohnungen insgesamt	nicht befristet	befristet	
	in 1.000		in %	
Insgesamt	1.494,0	1.225,3	268,7	18,0
Bundesland				
Burgenland	19,4	17,2	2,3	11,6
Kärnten	80,4	70,7	9,8	12,2
Niederösterreich	165,5	142,4	23,1	14,0
Oberösterreich	196,4	168,5	27,9	14,2
Salzburg	77,1	52,1	24,9	32,3
Steiermark	152,8	125,9	26,9	17,6
Tirol	92,5	61,5	31,0	33,5
Vorarlberg	47,4	19,6	27,9	58,8
Wien	662,5	567,5	95,0	14,3
Art der Hauptmiete				
Gemeindewohnung	277,5	255,7	21,8	7,9
Genossenschaftswohnung	603,3	582,4	20,8	3,5
andere Hauptmiete	613,3	387,2	226,1	36,9
Alter der Haushaltsreferenzperson				
bis unter 30 Jahre	246,1	169,7	76,3	31,0
30 bis unter 60 Jahre	860,8	693,7	167,1	19,4
60 Jahre u. älter	387,2	361,8	25,3	6,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

Hauptmietwohnung befristet (Übersicht 11). Dabei gibt es – nicht zuletzt aufgrund der bestehenden strukturellen Unterschiede im Mietsegment – bedeutende Unterschiede nach Bundesland. Etwas mehr als jeder zehnte burgenländische Miethaushalt bewohnt eine befristete Wohnung; dies kann auf einen vergleichsweise kleinen, privaten Mietsektor zurückgeführt werden. In Salzburg und Tirol hat jeder dritte Miethaushalt einen befristeten Vertrag; hier (v.a. in Tirol) lebt

Grafik 19
Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietdauer (Zeitreihe 2004 bis 2013)

Temporary rental agreement of dwellings and duration of contract (rented dwellings, main residences, 2004 to 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Übersicht 12

Mietdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson ¹⁾

Duration of contract (rented dwellings, main residences) by construction period, tenure type and age of reference person

	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1.000	Mietvertragsdauer					Mittelwert in Jahren
		bis 5 Jahre	6 bis 10 Jahre	11 bis 20 Jahre	21 bis 30 Jahre	länger als 30 Jahre	
		in %					
Insgesamt	1.492,9	47,3	16,4	15,2	8,5	12,6	12,6
Bauperiode							
vor 1919	267,7	46,9	12,9	13,9	10,5	15,8	14,5
1919 bis 1944	155,4	43,5	14,8	16,3	10,6	14,8	14,8
1945 bis 1960	189,2	45,0	14,7	13,9	8,8	17,6	15,3
1961 bis 1970	208,0	41,9	13,9	15,1	7,0	22,1	16,0
1971 bis 1980	169,7	43,9	14,3	12,2	6,7	22,8	14,4
1981 bis 1990	131,4	40,5	15,9	13,0	27,2	(3,3)	12,5
1991 bis 2000	160,4	45,0	16,9	36,0	(2,1)	(x)	8,6
2001 und später	211,1	66,8	27,8	5,5	(x)	(x)	4,7
Art der Hauptmiete							
Gemeindewohnung	277,1	37,4	15,7	16,7	11,0	19,2	16,4
Genossenschaftswohnung	603,2	38,3	19,9	18,9	9,7	13,3	13,8
andere Hauptmiete	612,7	60,7	13,3	11,0	6,1	8,9	9,8
Alter der Haushaltsreferenz- person							
bis unter 30 Jahre	245,8	87,4	9,3	1,5	0,8	1,1	3,5
30 bis unter 60 Jahre	860,3	48,9	20,7	19,0	8,0	3,4	9,3
60 Jahre u. älter	386,9	18,3	11,5	15,7	14,2	40,2	25,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013. - 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

ein wesentlich höherer Anteil an Haushalten in privat vermieteten Wohnungen. Den bei weitem höchsten Anteil befristeter Mietwohnungen weist Vorarlberg mit 58,8% auf; hier werden auch Gemeindewohnungen sowie Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen befristet vergeben.

Von den knapp 1,5 Millionen Hauptmietwohnungen wird fast die Hälfte erst seit fünf oder weniger Jahren vom derzeit eingemieteten Haushalt bewohnt (Übersicht 12). Doch neben einem hohen Anteil kurzer Mietverträge liegt bei etwa einem Fünftel der Miethaushalte der Vertragsbeginn bereits länger als 20 Jahre zurück. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der aktuell vermieteten Wohnungen beträgt 12,6 Jahre.

Deutliche Unterschiede bestehen in den einzelnen Hauptmietsegmenten. Während die Vertragsdauer

bei 60,7% der „privaten“ Hauptmieten erst weniger als 5 Jahre beträgt, weisen Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen eine deutlich längere, bisherige Mietdauer auf.

Die längerfristige Entwicklung von Befristungen und der durchschnittlichen Mietdauer ist in Grafik 19 wiedergegeben. Während die durchschnittliche Mietdauer aller Hauptmietwohnungen seit 2004 von 14,1 Jahren auf 12,6 Jahre etwas zurückgegangen ist, ist der Anteil an befristeten Hauptmietwohnungen von 12,2% auf 18,0% gestiegen. Noch deutlicher stieg der Anteil an Befristungen im Bereich der anderen/privaten Mietwohnungen. Im Jahr 2005 war erst jeder fünfte Mietvertrag in diesem Segment befristet; im Jahr 2013 hatten bereits 36,9% aller anderen/privaten Hauptmietwohnungen einen befristeten Mietvertrag.

4 Wohnzufriedenheit

Das bisher anhand von objektiven Indikatoren skizzierte Bild der Wohnsituation wird in diesem Kapitel durch die subjektive Beurteilung ergänzt. Vorteil von subjektiven Bewertungen ist, dass auch Einflüsse auf das Wohlbefinden erfasst werden, die durch objektive Indikatoren nicht abgebildet werden können. Die Beurteilung der Zufriedenheit mit verschiedenen Lebensbereichen nehmen Menschen etwa in Relation zu anderen Personen vor, wie auch unter Berücksichtigung bisheriger Erfahrungen und Erwartungen für die Zukunft (OECD 2011, 85f). Subjektive Indikatoren zum Wohnen ergänzen damit die objektiven; die Befriedigung der Wohnbedürfnisse soll damit möglichst umfassend dargestellt werden.

Die Analysen zur Wohnzufriedenheit basieren auf den Daten des EU-SILC-Moduls 2013 zum Thema „Wohlbefinden“. Die Messung und Erfassung von Wohlbefinden fand in den vergangenen Jahren Eingang in zahlreiche Debatten auf internationaler wie auch auf nationaler Ebene. Hintergrund dieser Diskussion ist die Notwendigkeit, das Bruttoinlandsprodukt durch weitere Indikatoren zu ergänzen, um gesellschaftliches Wohlbefinden adäquat abbilden zu können. Auch in Österreich wurde eine Initiative gestartet, die unter dem Namen „Wie geht's Österreich?“ ein Set von Indikatoren entwickelt hat, das die Bereiche materieller Wohlstand, Lebensqualität und umweltorientierte Nachhaltigkeit abdeckt. Ausführliche Informationen zu „Wie geht's Österreich?“ sind im Internet abrufbar wie auch dem Bericht 2013 mit einem [Sonderkapitel zu Lebensqualität](#) (Statistik Austria, 2013) zu entnehmen.

Inhalte des EU-SILC-Moduls zum Thema Wohlbefinden sind neben der Zufriedenheit mit zahlreichen unterschiedlichen Lebensbereichen – darunter mit verschiedenen Aspekten der Wohnsituation – auch eine Reihe von Fragen zur gesellschaftlichen Teilhabe und zum persönlichen Wohlbefinden, zur Stimmung und zum Wohlbefinden in den letzten vier Wochen sowie zum Vertrauen in Institutionen. Ein Teil der Fragen wurde dabei in allen teilnehmenden Ländern erhoben, Österreich hat darüber hinaus zusätzliche nationale Fragen in das Frageprogramm aufgenommen. Befragt wurden alle Personen ab 16 Jahren, bei Fremdauskünften durch eine andere Person (10% der Personeninterviews) wurden die Fragen nicht gestellt. Durch die Gewichtung werden diese fehlenden Angaben jedoch ausgeglichen, sodass wiederum Aussagen für die gesamte Bevölkerung ab 16 Jahren getroffen werden können.¹⁰ Ausführliche

10) Fehlende Angaben aufgrund von Verweigerungen oder Nicht-

Ergebnisse und Analysen für Österreich zum gesamten Modul werden Ende des Jahres 2014 bzw. Anfang 2015 erscheinen.¹¹

Bevor im Folgenden auf die Wohnzufriedenheit näher eingegangen wird, soll noch explizit darauf aufmerksam gemacht werden, dass diese nicht isoliert von anderen Dimensionen des Wohlbefindens zu betrachten, sondern in den Kontext von Wohlbefinden im Allgemeinen zu stellen ist. Denn die individuelle, subjektive Beurteilung des Bereichs Wohnen bildet nur eine von vielen Dimensionen des Wohlbefindens ab. Erst im gemeinsamen Wirken mit anderen Dimensionen kann Wohlbefinden im Gesamten beschrieben werden. Grafik 20 versucht, möglichst umfassend die zahlreichen Dimensionen des Wohlbefindens bzw. der Lebensqualität aufzuspannen und so einen Rahmen für die Analyse der Wohnzufriedenheit zu geben.

Grafik 20
Dimensionen des Wohlbefindens
Dimensions of well-being



Q: OECD 2011. Grafik: STATISTIK AUSTRIA.

4.1 Wohnzufriedenheit und Lebenszufriedenheit

In Grafik 20 wird die Lebenszufriedenheit als eine Dimension unter vielen eingeordnet, sie wird aber häufig auch als Klammer des gesamten Wohlbefin-

Wissen müssen aus der Analyse allerdings ausgeschlossen werden, das Ausmaß dieser fehlenden Angaben ist jedoch vernachlässigbar.

11) Einige Fragen zur Zufriedenheit mit zentralen Bereichen des Lebens (Haupttätigkeit, Einkommen, Wohnsituation) sowie die Zufriedenheit mit dem Leben im Allgemeinen werden in EU-SILC in Österreich bereits seit 2004 erhoben, Ergebnisse können den jährlichen Berichten und Tabellenbänden entnommen werden.

dens gesehen und weniger als dessen Einzelbestandteil. Aus diesem Grund lohnt sich ein Blick auf das Zusammenwirken von Wohnzufriedenheit und Lebenszufriedenheit.

Wohn- und Lebenszufriedenheit (EU-SILC)

Im Rahmen des Moduls zu Wohlbefinden wurden in EU-SILC folgende Fragen zur Zufriedenheit mit verschiedenen Bereichen der Wohnsituation an Personen ab 16 Jahren gestellt:

Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Bereichen Ihres Lebens? Bitte antworten Sie auf einer Skala von 0 bis 10, wobei „0“ für „überhaupt nicht zufrieden“ und „10“ für „vollkommen zufrieden“ steht.

... mit Ihrer Wohnung?

... mit den Freizeit- und Grünflächen in Ihrer Wohngegend?

... mit Ihrer Wohngegend insgesamt?

Darüber hinaus wurde auch die allgemeine Lebenszufriedenheit erfragt („Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Leben insgesamt?“), die Skala reichte dabei ebenfalls von 0 bis 10.

Grafik 21 bildet die Lebenszufriedenheit in Abhängigkeit von der Zufriedenheit mit verschiedenen Bereichen der Wohnsituation ab. Dabei zeigt sich, dass mit der Wohnzufriedenheit auch die Lebenszufriedenheit steigt. Während die mittlere¹² Lebenszufriedenheit einen Wert von 7,8 aufweist, ist sie bei Personen, die mit ihrer Wohnung überhaupt nicht zufrieden sind, mit 4,6 deutlich niedriger und bei Personen, die mit ihrer Wohnung vollkommen zufrieden sind, mit 8,6 merklich höher.

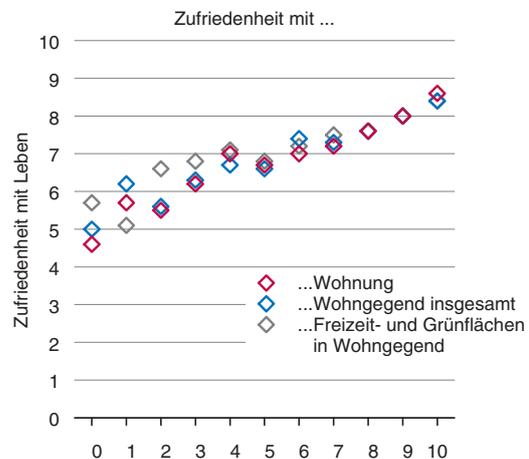
Dieselbe Tendenz ist auch hinsichtlich der Zufriedenheit mit den Freizeit- und Grünflächen in der Wohngegend sowie der Wohngegend insgesamt zu beobachten. Zu beachten ist dabei jedoch die Wechselwirkung zwischen den jeweiligen Zufriedenheitsbereichen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass nicht nur die Wohnzufriedenheit Einfluss auf die Lebenszufriedenheit nimmt, sondern auch umgekehrt die Lebenszufriedenheit auf die Beurteilung der Wohnzufriedenheit wirkt. Außerdem kann die Wohnzufriedenheit auch als korreliert mit Einkommen, Erwerb, Haushaltskonstellation bzw. der jeweiligen Zufriedenheit mit diesen Bereichen angesehen werden. Kurz gesprochen: Es ist von Multidimensionalität und wechselweisen Wirkungen bei der Erklärung von Zufriedenheit auszugehen.

12) Arithmetisches Mittel.

Grafik 21

Lebenszufriedenheit nach Zufriedenheit mit verschiedenen Bereichen der Wohnsituation

Life satisfaction by satisfaction with different areas of the housing situation



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Skala: 0 = überhaupt nicht zufrieden, 10 = vollkommen zufrieden.

4.2 Zufriedenheit mit der Wohnung

Wie bereits erläutert, wurde im Rahmen der Befragung zu EU-SILC 2013 die Zufriedenheit mit drei unterschiedlichen Bereichen der Wohnsituation (Wohnung, Freizeit- und Grünflächen in der Wohngegend, Wohngegend insgesamt) erfragt. Die Zufriedenheit mit der Wohnung kann dabei wohl als der zentralste dieser Bereiche angesehen werden. Insgesamt liegt bei der Zufriedenheit mit der Wohnung in der Gesamtbevölkerung ein Wert von 8,3 vor – wobei maximal ein Wert von 10 für „vollkommen zufrieden“ und mindestens ein Wert von 0 für „überhaupt nicht zufrieden“ von den Befragten gewählt werden konnte.

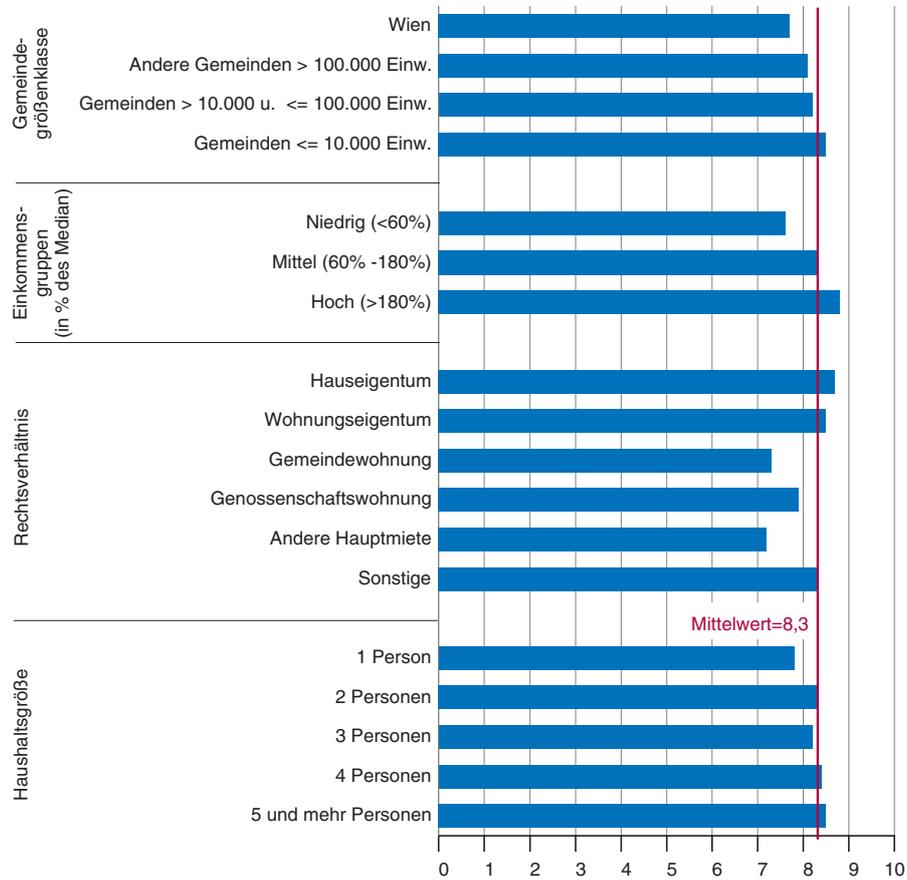
Wie aus Grafik 22 ersichtlich, ist die Zufriedenheit mit der Wohnung tendenziell in kleineren Gemeinden größer als in Großstädten. Während der Durchschnittswert für Bewohnerinnen und Bewohner in Wien bei 7,7 liegt, übersteigt er mit 8,5 in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern den Durchschnittswert leicht. Ein deutlicher Zusammenhang in der erwarteten Richtung ist auch zwischen der Einkommenshöhe¹³ und der Zufriedenheit mit der Wohnung zu erkennen. Armutsgefährdete Personen, die der niedrigen Einkommensgruppe entsprechen, sind mit ihrer Wohnung deutlich unzufriedener (7,6) als Personen mit mittlerem (8,3) oder hohem (8,8) Einkommen. Nach der wohnrechtlichen

13) Gemessen am äquivalisierten Haushaltsmedianeinkommen (siehe „Glossar“).

Grafik 22

Zufriedenheit mit der Wohnung nach Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe, Rechtsverhältnis und Haushaltsgröße

Satisfaction with dwelling by size of community, income group, tenure status and persons per household

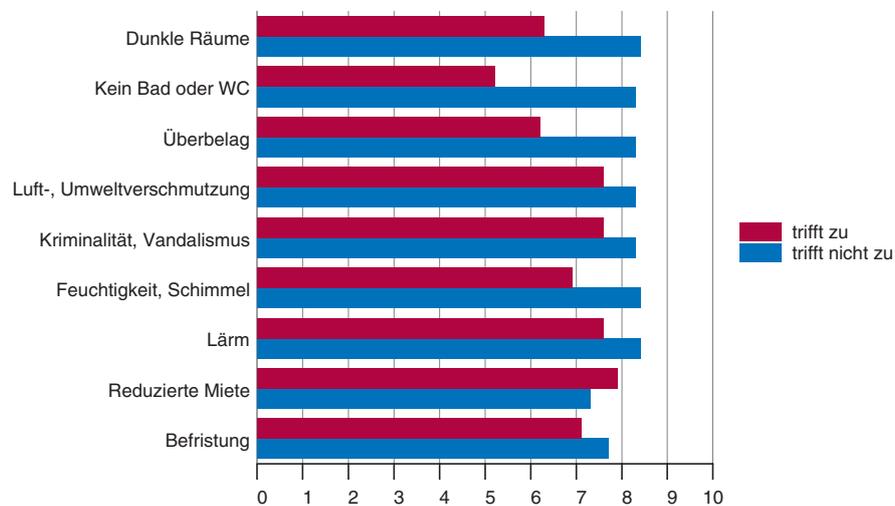


Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Skala: 0 = überhaupt nicht zufrieden, 10 = vollkommen zufrieden.

Grafik 23

Zufriedenheit mit der Wohnung nach Wohnproblemen, reduzierter Miete und Befristung

Satisfaction with dwelling by housing problems, reduced rent and temporary rental agreement of dwellings



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Skala: 0 = überhaupt nicht zufrieden, 10 = vollkommen zufrieden.

Situation betrachtet zeigt sich, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von mietfreien Häusern und Wohnungen zufriedener sind als Mieterinnen und Mieter. Unter letzteren sind jedoch Mieterinnen und Mieter einer Genossenschaftswohnung tendenziell zufriedener (7,9) als Personen in Gemeindewohnungen (7,3) und Personen in anderer Hauptmiete (7,2). Hinsichtlich der Haushaltsgröße zeigen sich kaum Unterschiede, lediglich Ein-Personen-Haushalte weisen mit einem Wert von 7,8 eine etwas unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnung auf.

Besonders deutliche Unterschiede in der Zufriedenheit mit der Wohnung sind erkennbar, wenn Wohnprobleme betrachtet werden – wie häufig und wo diese auftreten, wurde in Kapitel 3.5 „Mangelnde Wohnqualität“ analysiert. Kein Bad oder WC in der Wohnung zu haben ist etwa mit einer massiv unterdurchschnittlichen Zufriedenheit mit der Wohnung (5,2) verbunden (Grafik 23). Aber auch eine überbelegte Wohnung¹⁴ (6,2) und dunkle Räume (6,3) sowie Feuchtigkeit und Schimmel (6,9) senken die Zufriedenheit mit der Wohnung. Personen, die in Wohnungen leben, deren Miete dem Marktwert entspricht oder höher als der Marktwert ist, sind ebenfalls etwas unzufriedener als Personen in Wohnungen mit reduzierter Miete. Ist das Wohnverhältnis befristet, ist ebenso eine höhere Unzufriedenheit mit der Wohnung beobachtbar.¹⁵

14) Die hier verwendete Definition von Überbelag (EU-SILC) unterscheidet sich von jener im Mikrozensus. Detailergebnisse können in Kapitel 3.4 „Wohnungsüberbelag“, die verwendeten Definitionen im Glossar nachgelesen werden.

15) Die reduzierte Miete wird nicht bei Eigentum und mietfreiem/unentgeltlichem Wohnverhältnis erhoben, Befristung nicht bei

Grafik 24 gibt Aufschluss über die Zufriedenheit abhängig von der verfügbaren Wohnfläche. Damit unterschiedliche Haushaltsgrößen bzw. -typen miteinander verglichen werden können, wurde die verfügbare Wohnfläche (in Quadratmetern) äquivalisiert, d.h. entsprechend der Anzahl und dem Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.¹⁶ Sind weniger als etwa 80% der mittleren Wohnfläche verfügbar, steigt tendenziell mit der verfügbaren Wohnfläche die Zufriedenheit mit der Wohnung. Bei Verfügbarkeit von über 80% der mittleren Wohnfläche erhöht sich die Zufriedenheit mit der Wohnung nicht mehr wesentlich.

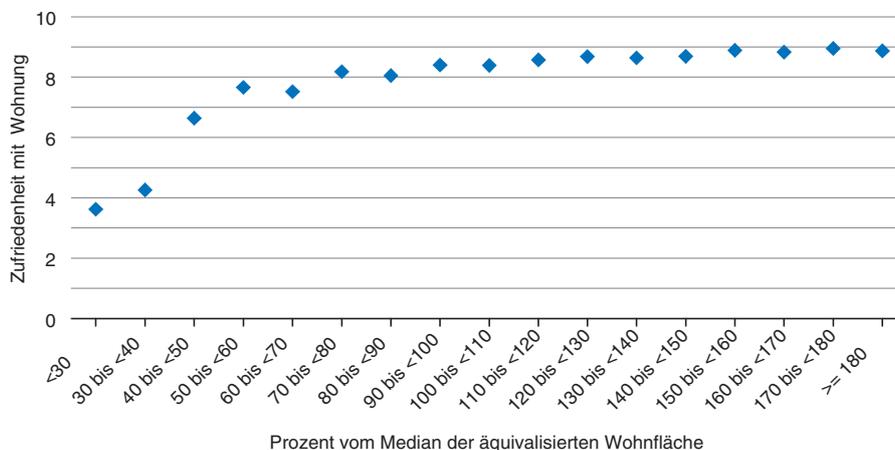
Aus Grafik 25 ist der Zusammenhang von Wohnzufriedenheit und Wohnkosten ersichtlich. Dabei zeigt sich zunächst, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung geringer ist, je höher die subjektive Belastung durch die Wohnkosten ist. Während Personen, die ihre Wohnkosten nicht belastend empfinden, eine mittlere Wohnzufriedenheit von 8,6 aufweisen, haben Personen mit starker subjektiver Wohnbelastung nur eine durchschnittliche Wohnzufriedenheit von 7,4. Beträgt bei letzteren zusätzlich der Anteil der Wohnkosten¹⁷ am Äquivalenzeinkommen mehr als 25%, so ist eine noch

Eigentum und Miete einer Gemeinde-/Genossenschaftswohnung (in EU-SILC).

16) Die erste erwachsene Person eines Haushalts erhält ein Gewicht von 1. Für jede weitere erwachsene Person (ab 14 Jahre) wird ein Gewicht von 0,5 und für Kinder unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3 angenommen.

17) Äquivalisierte Kosten pro Jahr für alle Rechtsverhältnisse für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum, Heizung, Energie und Instandhaltung. Dies entspricht der Definition des Äquivalenzeinkommens und unterstellt somit eine gleiche Bedarfsstruktur für Wohnfläche und Haushaltseinkommen.

Grafik 24
Zufriedenheit mit der Wohnung nach Größe der Wohnfläche
 Satisfaction with dwelling by size of living space

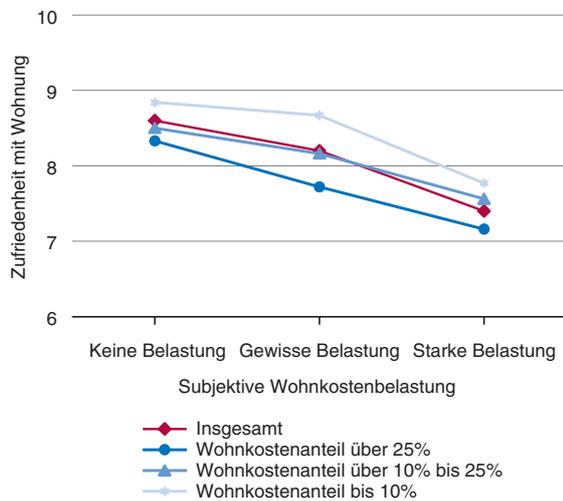


Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Skala: 0 = überhaupt nicht zufrieden, 10 = vollkommen zufrieden.

Grafik 25

Zufriedenheit mit der Wohnung nach Wohnkostenanteil am Äquivalenzeinkommen und subjektiver Wohnkostenbelastung

Satisfaction with dwelling by relative percentage of housing costs out of equivalised income and subjective accommodation cost load



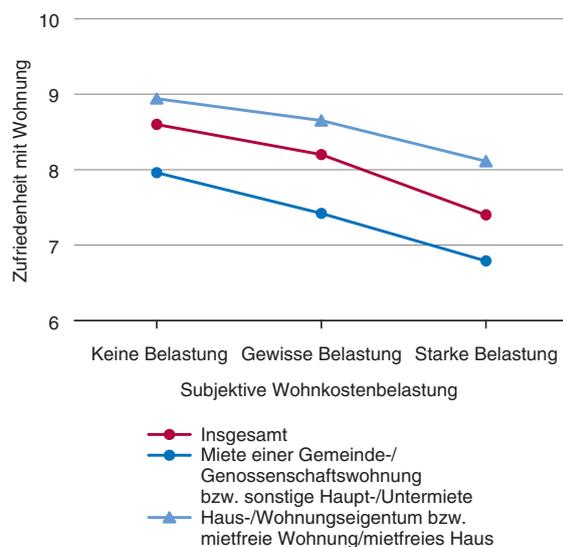
Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Skala: 0 = überhaupt nicht zufrieden, 10 = vollkommen zufrieden.

etwas niedrigere Wohnzufriedenheit von 7,2 zu beobachten. Am zufriedensten (Wert 8,8) sind erwartungsgemäß Personen, die subjektiv keine Wohnkostenbelastung empfinden und deren Wohnkosten objektiv betrachtet ebenso einen vergleichsweise geringen Anteil (< 10%) am Äquivalenzeinkommen einnehmen.

Grafik 26

Zufriedenheit mit der Wohnung nach Rechtsverhältnis und subjektiver Wohnkostenbelastung

Satisfaction with dwelling by tenure status and subjective accommodation cost load



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Skala: 0 = überhaupt nicht zufrieden, 10 = vollkommen zufrieden.

Nach Rechtsverhältnissen betrachtet (Grafik 26) zeigt sich darüber hinaus, dass der soeben beschriebene Zusammenhang der Wohnzufriedenheit mit der Wohnkostenbelastung auch unabhängig vom Rechtsverhältnis wirkt. Sowohl für Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. für Bewohnerinnen und Bewohner von mietfreien Häusern oder Wohnungen als auch für Mieterinnen und Mieter sinkt die Zufriedenheit mit der Wohnung, wenn die Wohnkostenbelastung steigt. Anzumerken ist dabei jedoch, dass dies auf unterschiedlich hohem Niveau geschieht, da Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Personen in mietfreien Häusern und Wohnungen insgesamt zufriedener mit ihrer Wohnung sind als Mieterinnen und Mieter.

4.3 Zufriedenheit mit und Wohlbefinden in der Wohngegend

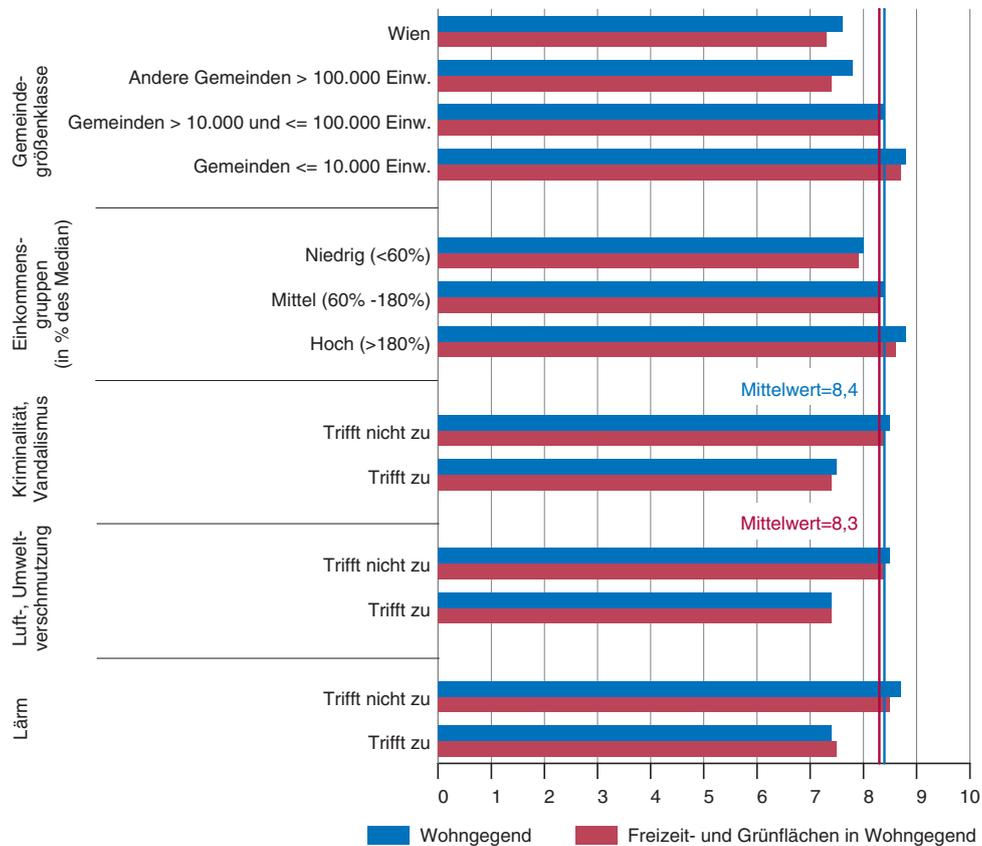
Das Ausmaß der Zufriedenheit mit den Freizeit- und Grünflächen in der Wohngegend und der Wohngegend im Allgemeinen ist aus Grafik 27 ersichtlich. Insgesamt ist mit einem mittleren Wert von 8,4 (Wohngegend) bzw. 8,3 (Freizeit- und Grünflächen) wieder ein relativ hohes Niveau der Zufriedenheit zu beobachten. Nach bestimmten Merkmalen sind jedoch auch abweichende Werte festzustellen. Die Zufriedenheit steigt in beiden Dimensionen wiederum mit geringerer Gemeindegröße. So verzeichnen die Wienerinnen und Wiener im Durchschnitt Zufriedenheitswerte von 7,6 (Wohngegend) bzw. 7,3 (Freizeit- und Grünflächen); während Personen, die in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern leben, Durchschnittswerte von 8,8 bzw. 8,7 haben. Ferner sind Personen unterschiedlicher Einkommensgruppen mit diesen beiden Bereichen der Wohnsituation wie auch schon hinsichtlich der Wohnung in unterschiedlichem Ausmaß zufrieden: Je höher das Einkommen, desto zufriedener sind die Personen auch mit ihrer Wohngegend und den Freizeit- und Grünflächen. Besonders unterdurchschnittlich zufrieden sind Personen, die Problemen in der Wohngegend ausgesetzt sind: Bei Kriminalität, Vandalismus, Luft- oder Umweltverschmutzung sowie Lärm wurden wesentlich niedrigere Zufriedenheitswerte angegeben.

Im Rahmen der Befragung wurde auch erhoben, wie sicher sich die Befragten nach Einbruch der Dunkelheit in ihrer Wohngegend fühlen, wenn sie alleine zu Fuß unterwegs sind. Wie aus Grafik 28 ersichtlich ist, weichen die Antworten erwartungsgemäß stark zwischen Männern und Frauen ab. Während sich Männer zu 93% sicher fühlen, trifft das auf nur 69% der Frauen zu.

Grafik 27

Zufriedenheit mit der Wohngegend sowie den Freizeit- und Grünflächen in der Wohngegend

Satisfaction with living environment and recreational or green areas in the living environment



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Skala: 0 = überhaupt nicht zufrieden, 10 = vollkommen zufrieden.

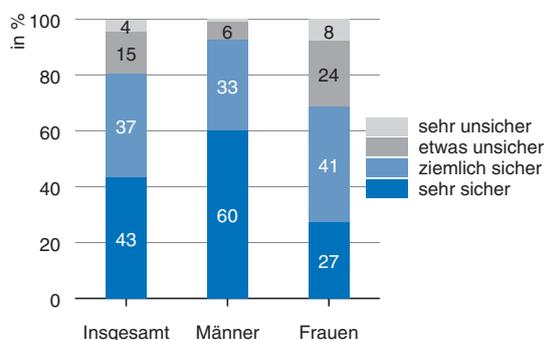
Diese Frage nach dem Sicherheitsgefühl wie auch die Frage, inwiefern sich die Befragten den Personen aus ihrer Wohngegend verbunden fühlen, sowie die

Zufriedenheit mit den Freizeit- und Grünflächen wird in Grafik 29 in Zusammenhang mit der Zufriedenheit mit der Wohngegend im Allgemeinen gebracht.

Grafik 28

Sicherheitsgefühl nach Einbruch der Dunkelheit nach Geschlecht

Feeling of security after dark by sex



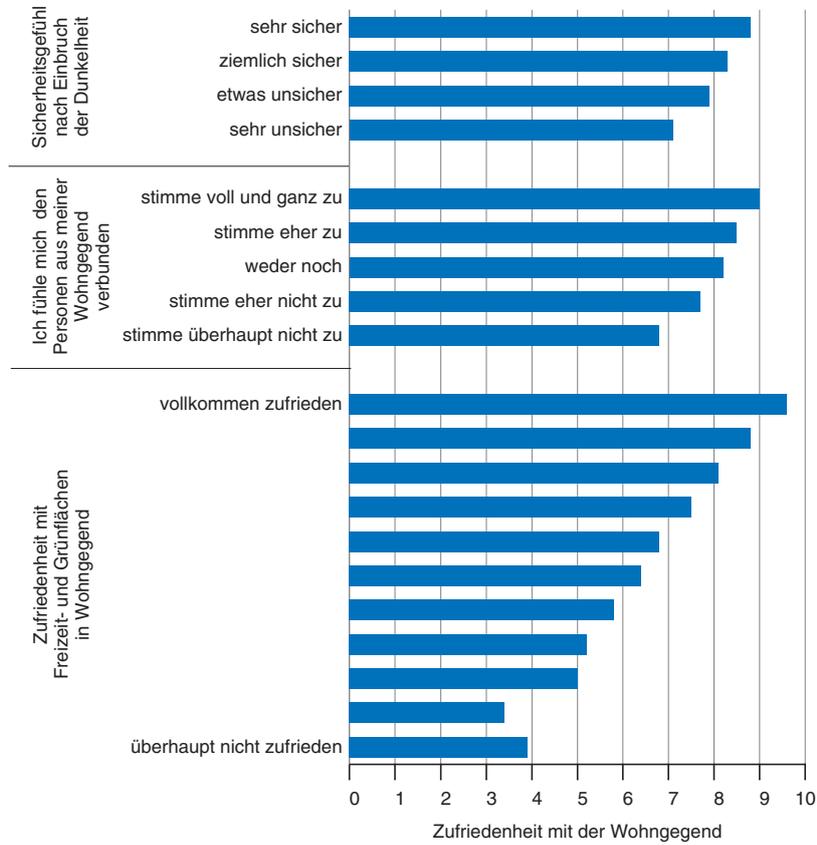
Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Wie sicher fühlen Sie sich, wenn Sie nach Einbruch der Dunkelheit alleine zu Fuß in Ihrer Wohngegend unterwegs sind?

Dabei zeigt sich, dass alle drei Bereiche zu unterschiedlicher Zufriedenheit mit der Wohngegend führen. Personen, die sich sehr unsicher nach Einbruch der Dunkelheit fühlen, sind naturgemäß unzufriedener mit ihrer Wohngegend (7,1) als Personen, die sich sehr sicher fühlen (8,8). Die Verbundenheit mit anderen Personen in der Wohngegend wirkt sich ebenso positiv auf die Zufriedenheit mit der Wohngegend aus: Personen, die der Aussage „Ich fühle mich den Personen aus meiner Wohngegend verbunden“ voll und ganz zustimmen, haben einen überdurchschnittlichen Zufriedenheitswert von 9,0; während Personen, die dieser Aussage überhaupt nicht zustimmen, einen mittleren Wert von 6,8 aufweisen. Darüber hinaus steigt mit der Zufriedenheit über die Freizeit- und Grünflächen auch die Zufriedenheit mit der Wohngegend im Allgemeinen.

Grafik 29

Zufriedenheit mit der Wohngegend nach Sicherheitsgefühl, Verbundenheit mit anderen Personen und Zufriedenheit mit Freizeit- und Grünflächen in der Wohngegend

Satisfaction with living environment by feeling of security, connectedness to other people and satisfaction with recreational or green areas in the living environment



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013, Modul Wohlbefinden. - Skala: 0 = überhaupt nicht zufrieden, 10 = vollkommen zufrieden.

5 Wohnkosten

Das Thema „Wohnen“ aus sozialstatistischer Perspektive zu betrachten, beinhaltet eine eingehende Beschäftigung mit den Wohnkosten. Denn einen nicht unwesentlichen Teil ihres Einkommens müssen Haushalte fürs Wohnen aufwenden – insbesondere dann, wenn neben Energiekosten und öffentlichen Abgaben auch die laufenden Kosten für die Benützung der Wohnung getragen werden müssen.

Der Abschnitt „Wohnkosten“ der vorliegenden Publikation beschreibt verschiedene finanzielle Aspekte in Bezug auf das Wohnen:

- Kosten für Hauptmietwohnungen
- Wohnkosten insgesamt (getrennt nach verschiedenen Wohnsegmenten bzw. Rechtsverhältnissen)
- Wohnkostenanteile am Haushaltseinkommen
- Energiekosten

Während die Mietkosten für Hauptmietwohnungen auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung dargestellt werden, werden die übrigen Themen auf Grundlage von EU-SILC behandelt.

Der Mikrozensus erfasst die Wohnkosten der Miet Haushalte sowie teilweise auch jene der Eigentumswohnungen. In erster Linie werden jene Zahlungen berücksichtigt, die über die Hausverwaltung bzw. die Vermieterin/den Vermieter gezahlt werden. Dadurch können verlässliche und konsistente Angaben zur Nettomiete der Hauptmietwohnungen sowie zu den Betriebskosten gemacht werden. Aufgrund der großen Stichprobe (von etwa 20.000 Haushalten pro Quartal) sind Aussagen über die Wohnkosten in verschiedenen Wohnsegmenten und nach verschiedenen sozialen Gruppen möglich.

Ziel von EU-SILC ist die umfassende Berichterstattung über die Lebensbedingungen der Bevölkerung in österreichischen Privathaushalten. Wichtiger Bestandteil hierbei sind die Wohnsituation und die Wohnkosten. Die Ausgaben für Wohnen stellen die einzige Ausgabenkategorie dar, die in EU-SILC erhoben wird. Es werden die gesamten Wohnkosten der Haushalte bzw. Rechtsverhältnisse erfasst, d.h. auch die Wohnkosten von Wohnungen und Häusern in Eigentum. Neben den Kosten für den Erhalt bzw. die Nutzung der Wohnung werden auch Energiekosten (vgl. Kapitel 5.3) und Instandhaltungskosten berücksichtigt. Ebenfalls erfasst wird der Zinsanteil der Kreditrückzahlung für die Beschaffung von Wohnraum. Damit können die Wohnkosten für alle Rechtsverhältnisse dargestellt und miteinander verglichen werden.

5.1 Kosten für Hauptmietwohnungen

In Österreich befanden sich im Jahr 2013 insgesamt 55% der Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum oder wurden von Verwandten der Hauseigentümerinnen und -eigentümer bewohnt. 40% der Haushalte lebten in einer Mietwohnung – die Wohnkosten dieser Haushalte werden im vorliegenden Kapitel dargestellt.

Im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung wird jedes Quartal die Wohnsituation von ca. 20.000 Haushalten erhoben. Jene Haushalte, die ihre Wohnung gegen Entgelt bewohnen, werden zu ihren Wohnkosten befragt. Daher liegen v.a. für Hauptmietwohnungen umfangreiche Angaben zu Mietzahlungen, Betriebskosten und teilweise auch zu weiteren finanziellen Aufwänden vor.

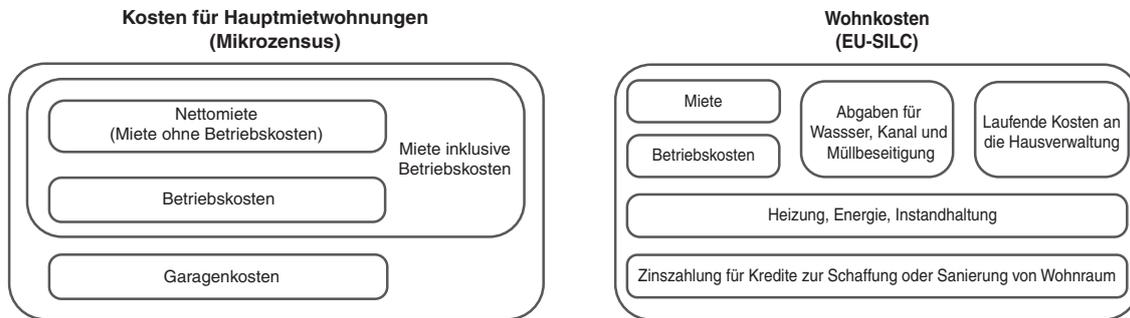
Im vorliegenden Kapitel werden die Kosten für Hauptmietwohnungen (inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) umfassend dargestellt. Dabei werden die folgenden Arten von Wohnkosten für Hauptmietwohnungen berücksichtigt:

- Nettomiete
- Betriebskosten
- Garagen-/Abstellplatzkosten

Heizungs- und Warmwasserkosten werden bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung nur dann erhoben, wenn diese über die Vermieterin bzw. den Vermieter oder die Hausverwaltung bezahlt werden. Sie stehen demnach nicht für alle Hauptmietfamilien in vollem Umfang zur Verfügung und werden nicht auf Basis des Mikrozensus berichtet. Ausführliche Informationen über Energiekosten liegen jedoch auf Grundlage von EU-SILC vor (siehe Kapitel 5.3 „Energiekosten“).

Die Arten und Begriffe der hier analysierten Wohnkosten werden in Grafik 30 veranschaulicht. Die Bezeichnung „Miete inklusive Betriebskosten“ umfasst den reinen Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) sowie die Betriebskosten (ebenfalls inklusive Umsatzsteuer). Die „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet lediglich den Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) und wird zur leichteren Lesbarkeit auch „Nettomiete“ genannt. Neben diesen Kostenbestandteilen werden auch etwaige Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze erfasst, die die Haushalte aufwenden. Weitere Details zu den Wohnkosten im Mikrozensus sind in Kapitel 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“ angeführt.

Grafik 30
Gegenüberstellung der Wohnkosten im Mikrozensus und EU-SILC
 Housing costs: Microcensus and EU-SILC



Q: STATISTIK AUSTRIA.

Bevor auf die Kosten für Mietwohnungen näher eingegangen werden kann, wird zunächst ein kurzer Überblick über die Arten von Hauptmietwohnungen und deren Entwicklung in den letzten Jahren gegeben.

Insgesamt gab es im Jahr 2013 knapp 1,5 Millionen Hauptmietwohnungen, die als Hauptwohnsitz genutzt wurden (Übersicht 13). Darunter entfielen österreichweit 40,4% auf Genossenschaftswohnungen und 18,6% auf Gemeindewohnungen. Vier von zehn Haushalten lebten in anderen Hauptmieten bzw. privat vermieteten Hauptmietwohnungen. Die Anteile der einzelnen Mietsegmente haben sich in den vergangenen Jahren leicht zugunsten der Genossenschaftswohnungen verschoben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Jahr 2007 die Abfrage der Hauptmietwohnungen umgestellt wurde, weshalb der Anteil der Genossenschaftswohnungen in den Jahren 2007/8 noch unterrepräsentiert dargestellt wird.¹⁸ Der Anteil der Gemeindewohnun-

gen ist aufgrund der stark eingeschränkten Neubautätigkeit insgesamt etwas zurückgegangen (die Schwankungen der Absolutzahlen liegen dabei im Bereich des Stichprobenfehlers).

Im Jahr 2013 betrug die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Hauptmietwohnung 450,4 Euro; auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen waren es 6,67 Euro (Übersicht 14); gegenüber 2012 lag die Miete inklusive Betriebskosten pro Wohnung um 2,9% höher, bei den Quadratmeterkosten gab es einen Anstieg von 3,1%.

Die Nettomiete stieg im Vergleich zum Vorjahr noch etwas deutlicher an: Die Hauptmiethaushalte mussten im Jahr 2013 durchschnittlich 325,8 Euro pro Wohnung (bzw. 4,78 Euro pro Quadratmeter) bezahlen. Im Jahr davor war die Miete ohne Betriebskosten um 3,6% niedriger. Der Anstieg der Betriebskosten belief sich im selben Zeitraum auf 1,0% pro Wohnung bzw. 1,5% pro Quadratmeter; das sind 1,91 Euro pro Quadratmeter und Monat. Aufgrund der stärker steigenden

18) Das Rechtsverhältnis wird seit dem 3. Quartal 2007 auf Basis einer einzigen Frage erfasst und inkludiert die Dreiteilung der Hauptmietwohnungen in Gemeinde-, Genossenschafts- und andere Hauptmietwohnungen. Zuvor wurden zum Rechtsverhältnis zwei Fragen gestellt, wobei die Hauptmiete genauer nachgefragt wurde und die Reihenfolge umgedreht war. Die Umstellung hatte zur Folge, dass mehr Haushalte sich nun richtigerweise zu den Genossenschaftswohnungen zählen und weniger zu anderen (privaten)

Hauptmietwohnungen. Die Umstellung dauerte aufgrund der Stichprobenrotation im Mikrozensus bis ins Jahr 2008.

Übersicht 13
Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (Zeitreihe 2007 bis 2013)

Type of rented dwellings (main residences, 2007 to 2013)

	2007 ¹⁾	2008 ¹⁾	2009	2010	2011	2012	2013
Insgesamt (in 1.000)	1.361,8	1.391,2	1.424,5	1.447,3	1.460,6	1.476,7	1.494,0
Gemeindewohnung	276,9	285,3	279,0	286,9	276,8	280,9	277,5
Genossenschaftswohnung	459,0	515,9	558,7	575,6	585,9	597,9	603,3
andere Hauptmiete	625,9	589,9	586,8	584,8	597,9	597,9	613,3
Insgesamt (in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Gemeindewohnung	20,3	20,5	19,6	19,8	19,0	19,0	18,6
Genossenschaftswohnung	33,7	37,1	39,2	39,8	40,1	40,5	40,4
andere Hauptmiete	46,0	42,4	41,2	40,4	40,9	40,5	41,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - 1) Fragenänderung bei Hauptmietwohnungen ab dem 3. Quartal 2007.

Übersicht 14

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (Zeitreihe 2007 bis 2013)

Average housing costs of rented dwellings (2007 to 2013)

	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1.000 ¹⁾	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs- kostenanteil in %	Garagen-/ Abstellplatz- kosten in Euro pro Wohnung
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
2007	1.340,9	369,0	5,57	258,5	3,88	113,1	1,73	33,2	36,5
2008	1.371,5	379,8	5,69	268,4	3,99	113,4	1,73	32,5	35,8
2009	1.406,4	394,9	5,90	281,6	4,18	114,9	1,75	31,8	37,1
2010	1.433,0	406,7	6,04	290,9	4,28	117,2	1,78	31,7	36,3
2011	1.448,1	420,9	6,23	303,7	4,46	118,7	1,80	31,1	37,3
2012	1.463,8	437,7	6,47	314,5	4,61	124,8	1,88	31,4	37,9
2013	1.483,0	450,4	6,67	325,8	4,78	126,1	1,91	30,9	38,4
prozentuelle Veränderung zum Vorjahr									
2008		2,9	2,2	3,8	2,8	0,3	0,0	-2,1	-1,9
2009		4,0	3,7	4,9	4,8	1,3	1,2	-2,2	3,6
2010		3,0	2,4	3,3	2,4	2,0	1,7	-0,3	-2,2
2011		3,5	3,1	4,4	4,2	1,3	1,1	-1,9	2,8
2012		4,0	3,8	3,6	3,4	5,2	4,6	1,0	1,5
2013		2,9	3,1	3,6	3,6	1,0	1,5	-1,6	1,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - 1) Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Mietkosten war der Betriebskostenanteil leicht rückgängig und entsprach zuletzt 30,9%.

All jene Haushalte in Hauptmietwohnungen, die für mindestens einen Autoabstellplatz aufkommen, müssen für diesen (bzw. diese) im Durchschnitt 38,4 Euro monatlich aufwenden. Hierbei sind die Kosten für jene Garagen- und Abstellplätze einbezogen, die für die jeweilige Wohnung in der Hausanlage kostenpflichtig zur Verfügung stehen. Abstellmöglichkeiten außerhalb der Hausanlage, gewerbliche Parkgaragen oder öffentliche Parkgebühren sind hier nicht berücksichtigt.

Die Höhe der monatlichen Wohnkosten hängt mit dem Mietsegment zusammen: So werden in Gemeindewohnungen niedrigere, in privaten Mietwohnungen etwas höhere Gesamtbeträge fürs Wohnen bezahlt. Die Wohnkosten in privaten Mietwohnungen sind auch unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße (also pro Quadratmeter) teurer – wie in Übersicht 15 verdeutlicht.

Im Jahr 2013 lag die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten von Gemeindewohnungen bei 351,1 Euro, von Genossenschaftswohnungen bei 420,1 Euro und bei anderen Hauptmietwohnungen bei 525,2

Übersicht 15

Durchschnittliche Wohnkosten nach Art der Hauptmiete und Bundesland

Average housing costs per dwelling and square metre by type of rent and provinces

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs- kostenanteil in %	Garagen-/ Abstellplatz- kosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	450,4	6,67	325,8	4,78	126,1	1,91	30,9	38,4
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	351,1	5,77	220,2	3,59	131,6	2,19	39,4	36,3
Genossenschaftswohnung	420,1	5,98	301,4	4,26	119,5	1,73	29,9	37,2
andere Hauptmiete	525,2	7,76	397,7	5,83	130,2	1,97	28,0	44,4
Bundesland								
Burgenland	385,6	4,85	294,6	3,68	94,4	1,20	25,8	19,3
Kärnten	374,1	5,38	276,3	3,95	99,0	1,44	28,2	30,6
Niederösterreich	419,5	6,03	303,1	4,30	118,6	1,76	31,0	24,0
Oberösterreich	424,8	6,33	315,5	4,66	110,8	1,69	27,7	34,0
Salzburg	501,8	8,07	378,1	6,05	124,8	2,03	26,6	33,2
Steiermark	412,6	6,31	303,0	4,58	110,9	1,75	29,2	28,3
Tirol	489,9	7,35	382,2	5,69	109,2	1,68	25,1	36,4
Vorarlberg	526,8	7,53	420,5	5,96	109,1	1,61	22,3	35,7
Wien	468,7	6,90	326,0	4,75	143,7	2,17	34,6	55,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

Euro. Dies hängt einerseits mit den niedrigeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen (v.a. bei Gemeindefwohnungen) zusammen, andererseits sind auch die Quadratmeterpreise im privaten Mietbereich höher als im geförderten Mietsektor. In letzterem wurden 2013 pro Quadratmeter durchschnittlich 5,77 Euro (Gemeindefwohnungen) bzw. 5,98 Euro (Genossenschaftswohnungen) Miete inklusive Betriebskosten bezahlt, in privaten Mietwohnungen belief sich dieser Betrag auf 7,76 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter sind dagegen in privaten Hauptmietwohnungen mit durchschnittlich 1,97 Euro etwas niedriger als im Gemeindebau (mit 2,19 Euro). Am niedrigsten fallen die Betriebskosten bei Genossenschaftswohnungen aus, wo sie sich auf monatlich 1,73 Euro pro Quadratmeter belaufen. Der Betriebskostenanteil ist bei Gemeindefwohnungen daher mit 39,4% im Vergleich zu den anderen beiden Mietsegmenten am höchsten.

Werden die durchschnittlichen Wohnkosten nach Bundesländern betrachtet, zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Diese sind u.a. auf verschiedene strukturelle Unterschiede (wie etwa unterschiedliche Anteile von sozialem Wohnbau), Eigentumsquoten, Angebot-Nachfrage-Dynamiken sowie wohnpolitische Regelungen (z.B. unterschiedliche Richtwertmieten) zurückzuführen.

Die höchsten durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten wurden im Jahr 2013 in Salzburg mit 8,07 Euro pro Quadratmeter von den Haushalten

bezahlt, gefolgt von Vorarlberg (7,53 Euro) und Tirol (7,35 Euro). Wien lag mit 6,90 Euro Miete inklusive Betriebskosten an vierter Stelle und leicht über dem österreichischen Durchschnitt. Die höchsten monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter hatten die Wiener Haushalte zu entrichten (2,17 Euro), gefolgt von Salzburg (2,03 Euro).

Die Ausstattungskategorie der Wohnungen hat – vgl. Übersicht 16 – ebenfalls Einfluss auf die Höhe der Mietkosten, wenngleich die Unterschiede nur etwas mehr als einen Euro pro Quadratmeter ausmachen.¹⁹ Die Mietpreise pro Quadratmeter für Kategorie-A-Wohnungen (also jene mit Bad, WC, Zentralheizung oder gleichwertiger Heizmöglichkeit) liegen etwas höher als bei den anderen Ausstattungskategorien. Die Betriebskosten sind jedoch bei Kategorie-B- sowie C-Wohnungen höher. Zu beachten ist hier, dass aufgrund der geringen Fallzahlen die Schwankungsbreite bei Kategorie-C-Wohnungen bei etwa $\pm 30\%$ und bei Kategorie-D-Wohnungen bei $\pm 11\%$ liegt.

Die Mietkosten jener Wohnungen, die von 1919 bis 1970 erbaut wurden, liegen deutlich unter dem

¹⁹ In manchen Fällen kann die Höhe des Mietzinses noch auf einer niedrigeren Kategorisierung beruhen; wenn etwa vom aktuell in der Wohnung lebenden Haushalt nachträgliche Installationen auf eigene Kosten durchgeführt wurden. Das trifft z.B. auf Wohnungen der Gemeinde Wien zu, die in den Zwischenkriegsjahren errichtet wurden und nur mit WC und Wasseranschluss ausgestattet waren, oder auf Wohnungen der 1960er- und 1970er-Jahre ohne Zentralheizung. Bei der Befragung wird die gegenwärtige Ausstattung der Wohnung erfasst, obwohl die Einstufung im Mietvertrag der schlechter ausgestatteten Kategorie entspricht.

Übersicht 16

Durchschnittliche Wohnkosten nach Ausstattungskategorie und Bauperiode (alle Hauptmietwohnungen)

Average housing costs per rented dwelling and square metre by equipment category and construction period

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil in %	Garagen-/ Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	450,4	6,67	325,8	4,78	126,1	1,91	30,9	38,4
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	464,5	6,78	337,1	4,88	128,8	1,92	30,5	38,7
Kategorie B	318,9	5,26	225,1	3,68	96,0	1,62	32,6	24,4
Kategorie C	(246,7)	(5,72)	(156,9)	(3,69)	(89,8)	(2,03)	(41,1)	(x)
Kategorie D	209,3	5,67	124,6	3,46	87,2	2,27	43,5	(x)
Bauperiode								
vor 1919	498,0	7,00	359,7	5,02	140,3	2,00	32,5	50,8
1919 bis 1944	371,6	6,09	258,0	4,15	115,1	1,96	35,0	40,3
1945 bis 1960	358,5	6,09	250,9	4,19	109,4	1,93	34,0	30,7
1961 bis 1970	385,5	6,24	266,8	4,27	119,9	1,99	33,8	29,2
1971 bis 1980	447,1	6,50	315,8	4,59	132,9	1,93	31,2	37,0
1981 bis 1990	491,1	7,00	358,3	5,10	134,0	1,92	28,1	40,6
1991 bis 2000	504,7	7,17	376,6	5,34	129,4	1,86	26,9	41,2
2001 und später	529,5	7,17	406,5	5,49	123,9	1,69	24,9	39,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

Übersicht 17

Durchschnittliche Wohnkosten nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrages (alle Hauptmietwohnungen)

Average housing costs per rented dwelling and square metre by duration of contract and temporary rental agreement

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil in %	Garagen-/ Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	450,4	6,67	325,8	4,78	126,1	1,91	30,9	38,4
Mietvertragsdauer								
bis 5 Jahre	501,1	7,61	379,1	5,69	123,7	1,95	27,0	37,5
6 bis 10 Jahre	451,6	6,57	327,9	4,72	124,8	1,87	29,9	37,8
11 bis 20 Jahre	414,2	6,10	288,3	4,21	127,3	1,91	33,1	39,0
21 bis 30 Jahre	386,1	5,41	254,9	3,51	132,5	1,92	37,0	43,3
länger als 30 Jahre	344,9	4,76	215,4	2,95	130,9	1,83	40,2	37,6
Befristung								
befristet	562,9	8,65	439,8	6,67	125,4	2,02	24,6	39,2
nicht befristet	425,7	6,23	300,8	4,37	126,2	1,89	32,3	38,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013.

Gesamtdurchschnitt (Übersicht 16). Wohnungen aus jüngeren Bauperioden weisen etwas höhere Quadratmeterpreise auf. Doch neben der Bauperiode spielt hier ein weiteres Kriterium eine entscheidende Rolle – die Mietdauer und Befristung der Mietverträge (siehe nachfolgende Ausführungen).

Ein gewisser Zusammenhang besteht zwischen Bauperiode und Betriebskosten (Übersicht 16). Während ältere Wohnungen monatlich etwa zwei Euro Betriebskosten pro Quadratmeter aufweisen, müssen Haushalte in jüngst erbauten Wohnungen deutlich weniger bezahlen (1,69 Euro pro Quadratmeter in Wohnungen mit Baujahr 2001 und jünger). Dies hat zur Folge, dass der Betriebskostenanteil bei älteren Wohnungen bis einschließlich Bauperiode 1970er-Jahre bei etwa einem Drittel liegt. Dagegen entfällt bei Haushalten, die in Wohnungen ab Baujahr 2001 wohnen, etwa ein Viertel der gesamten Mietkosten auf die Betriebskosten.

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Rechtsverhältnis und somit vom Teilsegment am Wohnungsmarkt oder der Ausstattungskategorie ab. Die Wohnungsmieten weisen auch nach Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf.

Bei Neuverträgen (bis zu 5 Jahren bisheriger Mietdauer) wird für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 7,60 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mehr als 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 4,76 Euro Miete inklusive Betriebskosten auf (Übersicht 17). Der Anteil der Betriebskosten liegt bei diesen langen Mietvertragsdauern aufgrund der vergleichsweise geringen Miethöhe bei 40,2% der Gesamtmiete (Miete inklusive Betriebskosten).

Auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden die Mietkosten von Privathaushalten in Hauptmietwohnungen dargestellt. Deren Zusammenhang mit dem jeweiligen Mietsegment (Gemeinde-, Genossenschafts- oder andere Hauptmiete), verschiedenen Ausstattungsmerkmalen, der Mietvertragsdauer, Befristung sowie regionalen Verteilung wurden angeführt. Im nachfolgenden Kapitel werden alle Rechtsverhältnisse, also auch in Eigentum lebende Haushalte, in die weitere Betrachtung einbezogen. Die nun analysierten Wohnkosten beinhalten alle finanziellen Aufwendungen, die zur Abdeckung des Wohnbedürfnisses erbracht werden müssen.

5.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile

In EU-SILC werden nach EUROSTAT-Vorgabe die gesamten Wohnkosten der befragten Haushalte erfasst. Gemeint sind damit alle Kosten, die durch die Nutzung der Wohnung, in der der Haushalt wohnt, entstehen. Die Wohnkosten sind damit die einzigen Ausgaben, die in der Erhebung EU-SILC erfasst werden. Grund dafür ist die Bedeutung, die Wohnkosten für die Lebensbedingungen von Haushalten haben. Wohnen als Grundbedürfnis von Personen definiert Wohnkosten als indisponible Kosten, die für die Lebensbedingungen und Lebensqualität von entscheidender Bedeutung sind.

Das Wohnkosten-Konzept von EU-SILC ist breit angelegt, das heißt es sollen umfassend alle Kosten für das Wohnen, unabhängig vom jeweiligen Rechtsverhältnis, erfasst werden – siehe Grafik 30. Für alle Rechtsverhältnisse werden dazu die Energiekosten der Wohnung (vgl. Kapitel 5.3 „Energiekosten“),

Übersicht 18

Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Housing costs by tenure status (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.701	241	340	462	613	790	498
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	1.444	255	329	423	545	683	458
Wohnungseigentum	405	256	333	432	552	696	464
Gemeindewohnung	301	(269)	369	462	602	(712)	489
Genossenschaft	565	338	425	553	701	851	579
andere Hauptmiete	651	340	461	610	788	1.012	662
sonstige	336	38	115	211	363	557	264
Personen							
Insgesamt	8.369	140	193	271	374	505	304
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3.964	130	168	222	297	383	246
Wohnungseigentum	832	164	212	279	364	464	301
Gemeindewohnung	608	210	251	307	374	472	326
Genossenschaft	1.119	232	291	372	477	563	392
andere Hauptmiete	1.269	225	302	400	543	708	446
sonstige	578	34	92	170	273	380	198

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

ebenso wie etwaige Kosten für Wohnraumbeschaffung und die Instandhaltung erfasst. Als Kosten der Wohnraumbeschaffung werden dabei die Zinszahlungen von etwaigen Wohnkrediten verstanden.²⁰ Die Instandhaltungskosten werden auf Basis der Konsumerhebung hinzugeschätzt. Bei Mietwohnungen kommen die jeweiligen Miet- und Betriebskosten hinzu. Bei Eigentümern werden außerdem die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst. Für Eigentümern werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben.

Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 462 Euro, d.h. die Hälfte der Haushalte hat höhere, die andere Hälfte niedrigere Wohnkosten. Große Unterschiede zeigen sich in der Verteilung der Wohnkosten: Ein Zehntel aller Haushalte zahlt 241 Euro oder weniger pro Monat für die Wohngelegenheit, ein Zehntel der Haushalte hat Wohnkosten von mindestens 790 Euro – Übersicht 18.

Wie hoch die Wohnkosten eines Haushalts sind, hängt maßgeblich vom Rechtsverhältnis an der jeweiligen Wohnung bzw. dem Haus ab. Deshalb soll an dieser Stelle kurz auf die Verteilung der Rechtsverhältnisse in EU-SILC eingegangen werden. Nachdem die Kategorisierung dieser Rechtsverhältnisse in den

Erhebungen EU-SILC und Mikrozensus weitgehend vergleichbar ist, sind die Unterschiede hierbei auf die Tatsache zurückzuführen, dass es sich bei beiden um Stichprobenerhebungen handelt, die somit statistischen Zufallsschwankungen unterworfen sind.

Rund 50% der österreichischen Privathaushalte leben in Wohneigentum, der Hauptanteil davon (39%) in Hauseigentum. Auf Personenebene leben etwa 57% der Personen in Wohneigentum, demnach sind Haushalte, die in Häusern bzw. im Eigenbesitz wohnen, durchschnittlich etwas größer als Haushalte der anderen Rechtsverhältniskategorien. Etwa 41% der Haushalte leben in Mietobjekten, rund 9% in sonstigen Rechtsverhältnissen. Letztere Kategorie setzt sich aus mietfreien bzw. unentgeltlichen Wohnverhältnissen, Untermieten, Dienstwohnungen u. dgl. zusammen.

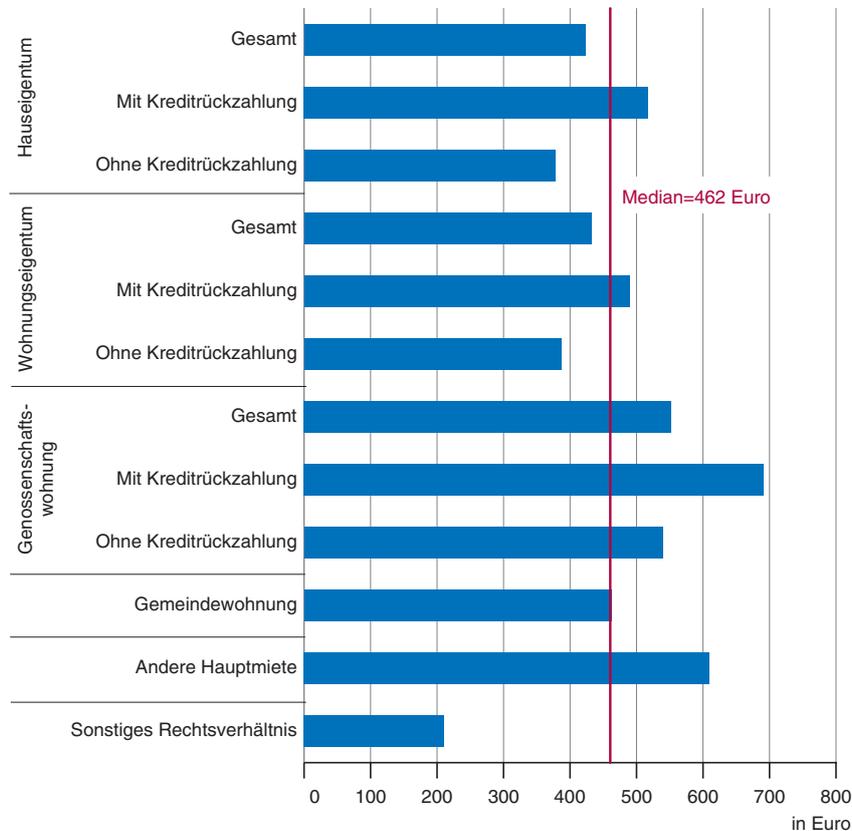
In EU-SILC werden Wohnkredite erfasst, d.h. Kredite, die für den Erwerb der jeweiligen Wohnung bzw. des Hauses aufgenommen wurden. Zinsenlose Kredite oder Kredite für kleinere Sanierungen oder Renovierungen der Wohnung werden nicht erfasst. Für etwas weniger als 41% aller Häuser und Wohnungen im Wohneigentum werden von österreichischen Privathaushalten Kredite zurückgezahlt. Der Anteil ist bei Hauseigentum und Wohnungseigentum etwa gleich hoch. Der Anteil der Genossenschaftswohnungen, für deren Finanzierung ein Kredit aufgenommen werden musste, ist mit rund 10% deutlich geringer. Insgesamt heißt das, dass etwas mehr als ein Fünftel (22%)

20) Der Tilgungsbetrag des Kredits wird nicht in die gesamten Wohnkosten miteingerechnet.

Grafik 31

Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte)

Housing costs by tenure status and loan repayment (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

aller Privathaushalte Zahlungsverpflichtungen für den Erwerb bzw. die Finanzierung der Wohnung hat.

Die mittleren Wohnkosten bei Wohneigentum sind zwar insgesamt deutlich niedriger als bei gemieteten Wohnungen. Werden die Rückzahlungsverpflichtungen für Wohnkredite bei der Differenzierung der Wohnkosten berücksichtigt, zeigt sich aber, dass die Wohnkosten bei Wohneigentum mit Kreditrückzahlungsverpflichtung höher sind als die Wohnkosten in Gemeindewohnungen (also der Mietkategorie mit den niedrigsten Wohnkosten) – Grafik 31. Die mittleren Wohnkosten von Wohneigentum ohne Kreditrückzahlung liegen mit rund 380 Euro mehr als 17% unter den gesamten durchschnittlichen Wohnkosten. Die höchsten mittleren Wohnkosten weisen private Mietwohnungen mit monatlich 610 Euro auf. Die niedrigsten Wohnkosten weisen „sonstige Rechtsverhältnisse“ mit 211 Euro auf, diese machen aber nur ein vergleichsweise kleines Segment des Wohnungsmarktes aus. Bei der Interpretation der Zahlen ist – wie bereits eingangs erwähnt – zu beachten, dass bei Wohneigentum mit Kreditrückzahlungsver-

pflichtung lediglich die Zinszahlungen in die Gesamtwohnkosten einfließen, nicht aber der Betrag der Kredittilgung.

Um unterschiedlich große Haushalte besser miteinander vergleichen zu können, werden die Wohnkosten äquivalisiert, d.h. es werden gewichtete Pro-Kopf-Einkommen berechnet. Analog zur Berechnung des äquivalisierten Haushaltseinkommens²¹, welches die Grundlage für die Berechnung der Armutsgefährdungsschwelle bildet, werden dazu die Wohnkosten durch das jeweilige Äquivalenzgewicht des Haushalts dividiert und allen Haushaltsmitgliedern zugeschrieben.

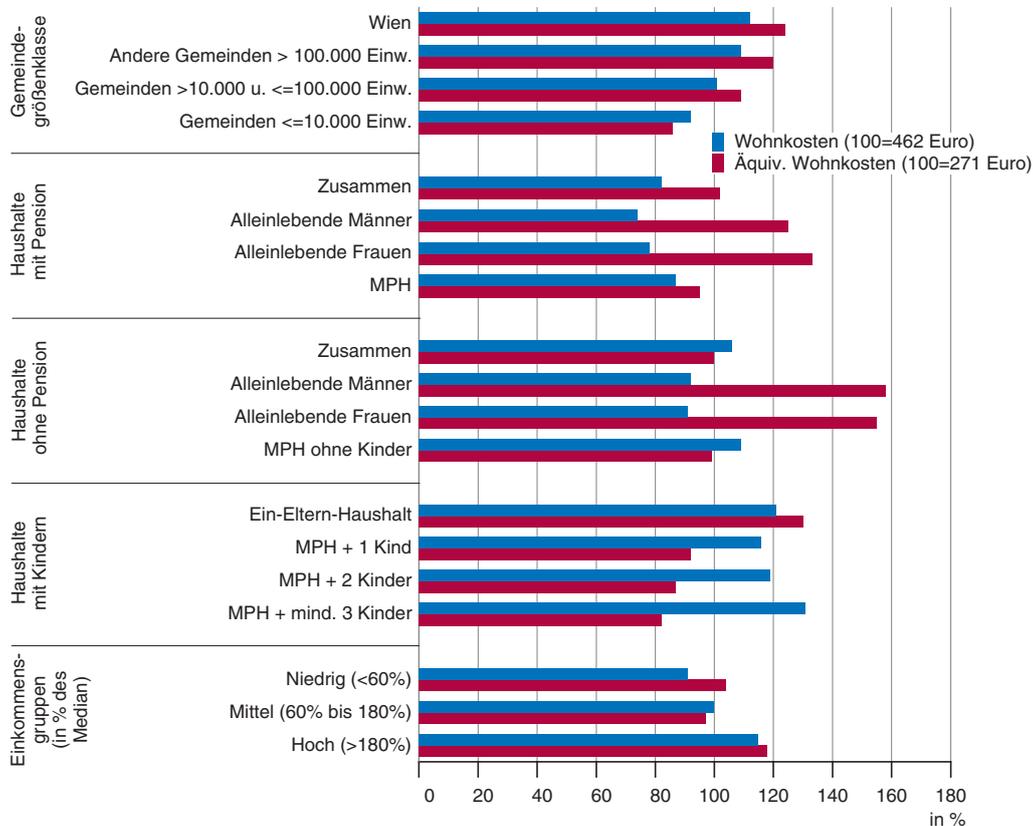
Diese äquivalisierten Wohnkosten betragen monatlich 271 Euro pro Person (Median, Übersicht 18). Die Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis zeigen sich auch nach dieser Betrachtungsweise bzw. werden

21) Zur Berechnung des äquivalisierten Haushaltseinkommens siehe auch „Glossar“.

Grafik 32

Median der Wohnkosten und äquivalisierten Wohnkosten nach Gemeindegrößenklasse, Haushaltstyp und Einkommensgruppe, bezogen auf den jeweiligen Gesamtmedian

Median of housing costs and equivalised housing costs by size of community, household type and income group



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - MPH: Mehrpersonenhaushalt.

durch die Äquivalisierung größer. Personen in privater Hauptmiete weisen mit 400 Euro beinahe doppelt so hohe Wohnkosten auf wie Personen in Hauseigentum mit 222 Euro. Dies lässt im Vergleich zur Betrachtung auf Haushaltsebene darauf schließen, dass Haushalte in privaten Hauptmieten durchschnittlich etwas kleiner sind und die Wohnkosten demnach von weniger Personen finanziert werden müssen.

Die unterschiedliche Zusammensetzung und regionale Verteilung des Wohnbestandes nach dem Rechtsverhältnis bedingt deutliche Unterschiede in den Wohnkosten nach Gemeindegröße: Der Anteil von Wohneigentum ist in Wien und in Städten über 100.000 Einwohner/-innen wesentlich geringer als in kleineren Gemeinden. Die unterschiedliche regionale Verteilung der Rechtsverhältnisse ist einer der Gründe dafür, dass die mittleren Wohnkosten in Wien mit 519 Euro am höchsten sind. In Städten über 100.000 Einwohner/-innen fallen sie mit medianen 504 Euro nur etwas geringer und in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner/-innen mit 429 Euro

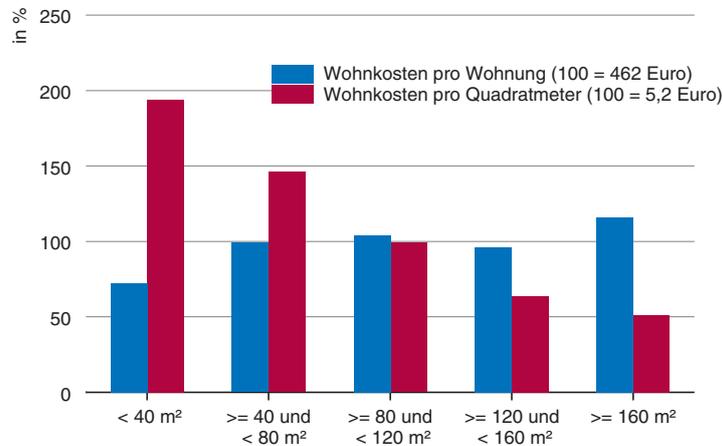
pro Haushalt am niedrigsten aus. Die mittleren Wohnkosten in kleineren Gemeinden betragen somit rund 83% der Wohnkosten in Wien.

Wird die Haushaltsgröße durch die Äquivalisierung berücksichtigt, akzentuieren sich die Unterschiede, bedingt durch Unterschiede in der Haushaltsgröße und -zusammensetzung nach der Größe der Gemeinde. Grafik 32 stellt die Wohnkosten und äquivalisierten Wohnkosten nach Gemeindegrößenklasse, Haushaltstyp und Einkommensgruppe dar. Dabei wurden die einzelnen Kategorien auf den jeweiligen Gesamtmedian (= 100) bezogen, um einen Vergleich zwischen den Kategorien und auch zwischen den beiden Arten der Darstellung der Wohnkosten zu ermöglichen. Nach dem Haushaltstyp zeigt sich etwa, dass die Wohnkosten von alleinlebenden Personen auf Haushaltsebene niedriger sind als der Median der Wohnkosten. Wird allerdings die Bedarfsgewichtung für die Berechnung der äquivalisierten Wohnkosten berücksichtigt, zeigt sich, dass diese für alleinlebende Personen deutlich über dem Durchschnitt liegen. Je

Grafik 33

Median der Wohnkosten und Wohnkosten pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung, bezogen auf den jeweiligen Gesamtmedian

Median of housing cost and housing costs per square meter by size of the dwelling



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

größer der Haushalt ist, desto niedriger sind die äquivalisierten Wohnkosten im Median.

Haushalte nun leicht über dem Median liegen. Der Grund hierfür ist die etwas kleinere durchschnittliche Haushaltsgröße dieser Haushalte.

Die Wohnkosten von armutsgefährdeten Haushalten liegen – mit 419 Euro im Median – unter dem Durchschnitt und sind für Haushalte mit einem mindestens 3-mal so hohen Äquivalenzeinkommen (> 180% des Medians) mit 529 Euro am höchsten. Durch die Äquivalisierung verändert sich das Bild insofern, als die äquivalisierten Wohnkosten für armutsgefährdete

Die Höhe der Wohnkosten hängt nicht zuletzt von der Größe der Wohnung ab. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnkosten steigen, je größer die jeweilige Wohnung ist. Um also unterschiedlich große Wohnungen bzw. Häuser hinsichtlich der Wohnkosten vergleichen zu können, las-

Übersicht 19

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Housing costs per square meter by tenure status (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m ²					
Haushalte							
Insgesamt	3.701	2,2	3,1	5,2	8,1	10,6	5,9
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	1.444	2,0	2,5	3,2	4,1	5,2	3,5
Wohnungseigentum	405	3,7	4,3	5,2	6,4	7,6	5,5
Gemeindewohnung	301	(5,9)	6,5	8,0	9,2	(10,4)	8,1
Genossenschaft	565	5,8	6,9	8,0	9,5	10,7	8,3
andere Hauptmiete	651	5,5	7,1	9,5	12,1	14,2	9,8
sonstige	336	0,3	1,4	2,3	4,2	7,8	3,4
Personen							
Insgesamt	8.369	1,0	1,5	2,6	4,6	7,0	3,5
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3.964	0,8	1,1	1,6	2,2	3,0	1,8
Wohnungseigentum	832	1,8	2,4	3,2	4,2	5,5	3,5
Gemeindewohnung	608	2,8	3,6	4,7	6,4	8,3	5,2
Genossenschaft	1.119	3,2	3,9	4,9	6,5	8,4	5,4
andere Hauptmiete	1.269	2,7	3,8	5,6	8,0	11,2	6,4
sonstige	578	0,3	1,0	1,7	3,3	5,0	2,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

sen sich die Wohnkosten pro Quadratmeter berechnen. Werden dann die Wohnkosten pro Quadratmeter nach der Größe der Wohnung ausgewertet, zeigt sich, dass der Median der Wohnkosten pro Quadratmeter kleiner wird, je größer die Wohnung ist (Grafik 33). Nicht berücksichtigt werden dabei andere Einflussfaktoren auf die Wohnkosten wie das Rechtsverhältnis, die Gemeindegröße und anderes. So wären etwa unter Berücksichtigung des Rechtsverhältnisses die Wohnkosten pro Wohnung deutlicher nach Wohnungsgröße differenziert.

Die Wohnkosten pro Quadratmeter erlauben eine Analyse, wo und für welche Gruppen Wohnraum teuer ist, wenn von der Größe der Wohnung abstrahiert wird. Die zuvor betrachteten Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis bleiben bestehen bzw. verstärken sich: Wohnungen bzw. Häuser im Eigentum weisen niedrigere Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die Kosten sind etwa nur halb so hoch wie bei Mietwohnungen – Übersicht 19. Die höchsten Quadratmeterkosten weisen sonstige/private Mietwohnungen auf, diese sind im Median fast dreimal so hoch wie die Wohnkosten pro Quadratmeter von Eigentümern. Wie bei der vorangegangenen Darstellung der Wohnkosten zeigt sich auch hier, dass sich die beobachteten Unterschiede durch die Äquivalisierung verstärken.

Für die Beantwortung der Frage, welcher Wohnraum teuer ist, sollen noch die Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und nach der Wohnungsgröße (gemessen an der Anzahl der Zimmer) dargestellt werden. Städte über 100.000 Einwohner/-innen und insbesondere Wien mit 7,8 Euro weisen

die höchsten Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die eindeutig niedrigsten Werte finden sich in kleineren Gemeinden unter 10.000 Einwohner/-innen mit 3,6 Euro.

Bei der Wohnungsgröße – gemessen anhand der Anzahl der Zimmer – zeigt sich ein ähnlicher, noch deutlicherer Zusammenhang als nach der Quadratmeteranzahl: Kleinere Wohnungen weisen deutlich höhere Wohnkosten pro Quadratmeter auf als größere Wohnungen. Mit über 9,4 Euro Wohnkosten pro Quadratmeter sind Wohnungen mit nur einem Zimmer („Garconniere“) am teuersten. Etwa die Hälfte dieser Kleinwohnungen befindet sich in Wien, etwas weniger als zwei Drittel der Einzimmerwohnungen sind Gemeindewohnungen oder sonstige Hauptmietwohnungen. Mit zunehmender Anzahl der Zimmer werden die Kosten pro Quadratmeter geringer, die Kosten betragen für eine Vierzimmerwohnung mit etwa 4,5 Euro im Median nur noch weniger als die Hälfte der Kosten für eine Einzimmerwohnung.

Die Höhe der Wohnkosten pro Quadratmeter steht in engem Zusammenhang mit dem Rechtsverhältnis und der Größe der Wohnung. Die Frage ist nun, welche Haushalte vor allem von hohen Quadratmeterkosten betroffen sind? Betrachtet nach den absoluten äquivalisierten Wohnkosten waren dies vor allem kleinere Haushalte, also alleinlebende Personen und Ein-Elternhaushalte. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Wohnkosten pro Quadratmeter: Alleinlebende Personen (vor allem ohne Pension als Haupteinkommensquelle) und Einelternhaushalte weisen besonders hohe Quadratmeterkosten auf. Nach Einkommens-

Übersicht 20

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)

Housing costs per square meter by size of community and number of rooms (households)

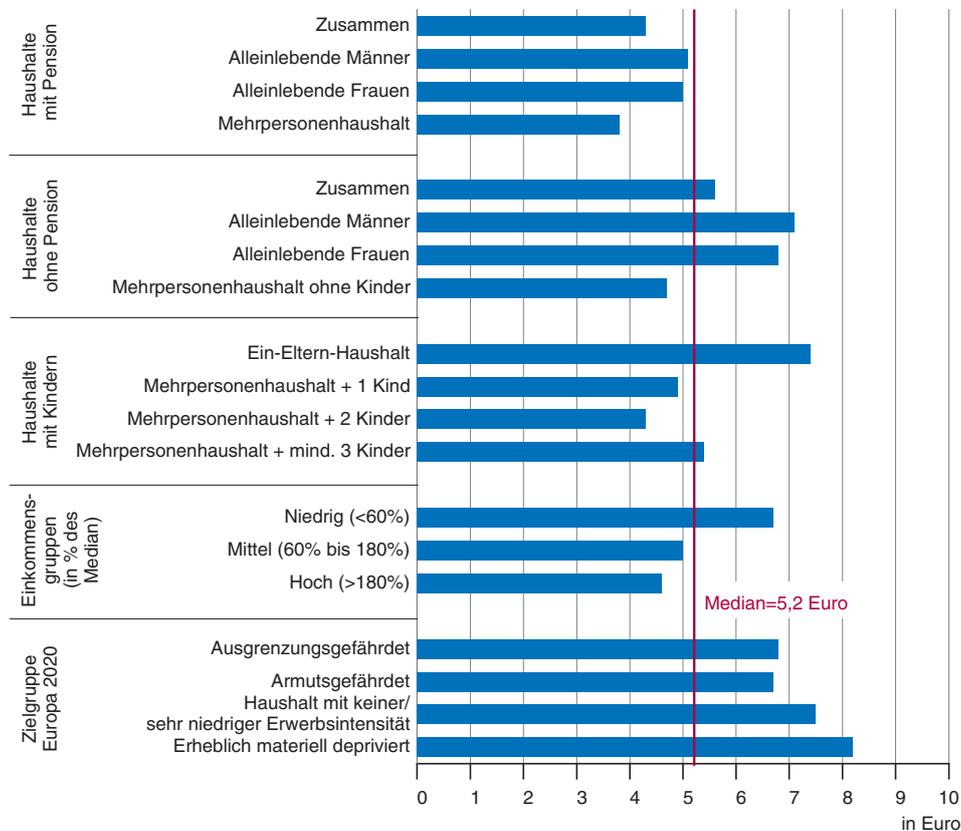
	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m ²					
Insgesamt	3.701	2,2	3,1	5,2	8,1	10,6	5,9
Gemeindegrößenklasse							
Wien	870	3,9	5,7	7,8	10,0	12,7	8,1
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	326	3,6	5,2	7,2	10,1	12,4	7,9
Gemeinden >10.000 und <=100.000 Einw.	613	2,7	3,7	6,0	8,4	10,6	6,3
Gemeinden <=10.000 Einw.	1.892	1,9	2,6	3,6	5,7	8,4	4,5
Zimmeranzahl							
1 Zimmer	202	(4,4)	6,8	9,4	12,4	(15,3)	9,8
2 Zimmer	724	2,9	5,4	7,8	10,1	12,2	7,8
3 Zimmer	1.083	2,6	4,1	6,4	8,7	10,4	6,6
4 Zimmer	757	2,2	3,0	4,5	6,7	8,7	5,1
5 Zimmer	512	2,0	2,7	3,5	4,6	6,6	4,0
6 und mehr Zimmer	423	1,8	2,2	2,8	3,5	4,5	3,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

Grafik 34

Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020

Median of housing costs per square meter by household type, income group and target group Europe 2020



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

gruppe sind es vor allem Haushalte mit geringen äquivalisierten Haushaltseinkommen, die im Median überdurchschnittlich hohe Quadratmeterkosten zu tragen haben. Der Median der Wohnkosten pro Quadratmeter liegt mit 6,7 Euro etwa 40% über den Quadratmeterkosten von Haushalten mit hohem Äquivalenzeinkommen (über 180% des Medians). Betrachtet man die verschiedenen Gruppen der Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdeten, zeigt sich, dass die Wohnkosten pro Quadratmeter für Haushalte in erheblicher materieller Deprivation und Haushalte mit geringer bzw. keiner Erwerbsbeteiligung mit 7,5 Euro bzw. 8,2 Euro pro Quadratmeter sogar noch höher liegen.

Wohnkosten stellen einen indisponiblen Teil der Haushaltsausgaben dar und müssen (weitgehend)²² aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen gedeckt werden. Ein weitgehend unverfügbarer Bestandteil sind

diese Kosten insofern, als die Aufwendungen für das Wohnen nur in eingeschränktem Maße von den Haushalten verändert werden können. Insgesamt geben die österreichischen Privathaushalte (im Median) 17% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, d.h. die Hälfte der Haushalte gibt mehr, die andere Hälfte weniger dafür aus – Übersicht 21. Ein Viertel der Haushalte gibt dafür maximal 10% des Einkommens aus, ein Viertel muss 27% oder mehr für das Wohnen bezahlen.

Der Anteil der Wohnkosten nach dem Rechtsverhältnis hängt von der Struktur der Haushaltseinkommen und von der Wohnkostenstruktur ab. Wären die Haushaltseinkommen für alle Haushalte gleich, und nur deren Wohnkosten unterschiedlich, würde der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen allein die Verteilung der Wohnkosten abbilden. Umgekehrt würde die Verteilung der Wohnkostenanteile die Haushaltseinkommensverteilung widerspiegeln, wären die Haushaltseinkommen unterschiedlich, und die Wohnkosten für alle Haushalte gleich. Da dies nicht der Fall ist, werden die Wohnkosten in Bezug zu

22) Werden die Wohnkosten nicht durch das verfügbare Haushaltseinkommen gedeckt, müssen entweder Ersparnisse oder Kredite für die Bestreitung dieser Kosten verwendet werden.

Übersicht 21

Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)

Share of housing costs by tenure status and size of community (households)

	Hauptwohnsitzwoh- nungen insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.701	7	10	17	27	41	22
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	1.444	6	8	12	17	26	15
Wohnungseigentum	405	7	10	14	21	32	19
Gemeindewohnung	301	(13)	16	22	32	(45)	27
Genossenschaft	565	12	17	24	32	45	27
andere Hauptmiete	651	13	19	28	40	62	34
sonstige	336	3	6	11	19	34	16
Gemeindegrößenklasse							
Wien	870	9	14	21	32	48	26
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	326	9	13	21	32	55	27
Gemeinden >10.000 und <=100.000 Einw.	613	8	11	18	28	41	23
Gemeinden <=10.000 Einw.	1.892	6	9	14	22	34	19

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

den Haushaltseinkommen gesetzt, um so die Wohnkostenbelastung sichtbar zu machen.

Mietwohnungen müssen mit mehr als 20% Wohnkostenanteil einen wesentlich höheren Teil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen, als Haushalte im Wohneigentum, deren Wohnkostenanteil im Median weniger als 15% beträgt – Übersicht 21.

Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen müssen mit mittleren 28% den höchsten Wohnkostenanteil aufbringen.

Die Struktur der Wohnkostenanteile spiegelt weitgehend die Beschreibungen der Verteilung der Wohnkosten wider: Sind die (äquivalisierten) Wohnkosten hoch, sind zumeist auch die Anteile der Wohnkosten

Übersicht 22

Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)

Share of housing costs by household type and income group (households)

	Hauptwohnsitzwoh- nungen insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.701	7	10	17	27	41	22
Haushalte mit Pension							
Zusammen	956	7	10	16	24	37	20
Alleinlebende Männer	147	(9)	12	18	28	(37)	22
Alleinlebende Frauen	300	(9)	14	22	32	(48)	26
Mehrpersonenhaushalt	510	7	9	13	18	26	16
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.745	7	10	17	28	43	22
Alleinlebende Männer	446	10	17	24	36	54	29
Alleinlebende Frauen	465	11	18	26	38	56	32
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	809	6	8	13	20	33	18
Haushalte mit Kindern							
Ein-Eltern-Haushalt	125	(12)	17	26	37	(50)	31
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	425	6	9	13	20	30	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	348	6	9	13	20	29	17
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	129	(7)	10	17	25	(29)	19
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	584	14	26	39	62	100	46
mittel (60% bis 180%)	2.751	8	11	16	23	32	18
hoch (>180%)	366	4	6	8	12	17	10

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

am Haushaltseinkommen hoch. So weisen Haushalte im urbanen Raum (Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohner/-innen) mit 21% überdurchschnittliche Wohnkostenanteile auf, Haushalte in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner/-innen mit 14% deutlich unterdurchschnittliche.

Nach dem Haushaltstyp zeigt sich, dass insbesondere kleinere Haushalte wie Einpersonenhaushalte oder Ein-Elternhaushalte einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen müssen – Übersicht 22. Das sind mithin auch jene Haushalte, die ein höheres Armutsgefährdungsrisiko aufweisen. Hierbei gibt es allerdings zwei Ausnahmen: Erstens weisen alleinlebende Männer mit Pension als Haupteinkommensquelle ein unterdurchschnittliches Armutsgefährdungsrisiko auf – ihr Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen liegt mit 18% auch nur etwas über dem Durchschnitt. Zweitens haben Haushalte mit drei und mehr Kindern ein deutlich überdurchschnittliches Armutsgefährdungsrisiko, aber ihr Wohnkostenanteil liegt im Median bei 17% und entspricht damit dem Gesamtdurchschnitt.

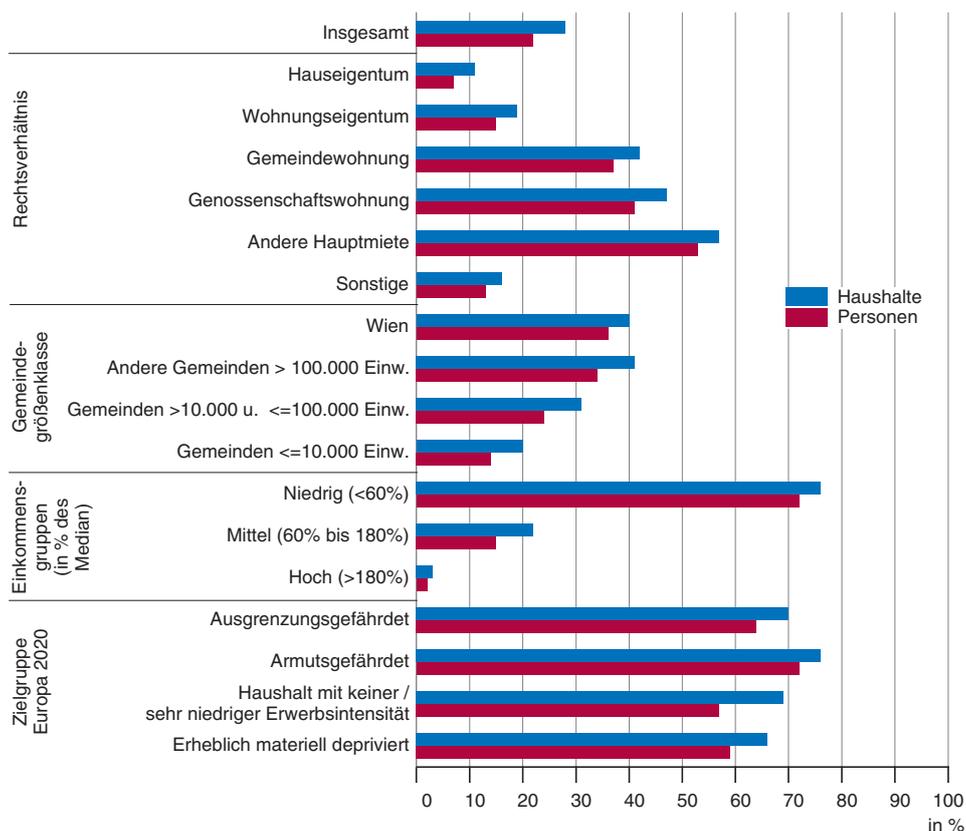
Der Median des Wohnkostenanteils von armutsgefährdeten Haushalten ist mit 39% auch mehr als doppelt so hoch wie der Gesamtmedian. Für Haushalte mit sehr hohem (äquivalisierten) Haushaltseinkommen ist der Anteil mit 8% nur etwa halb so groß wie für den Bevölkerungsdurchschnitt. Durch die Betrachtung auf Personenebene – d.h. es wird der Anteil der äquivalisierten Wohnkosten am äquivalisierten Haushaltseinkommen ausgewertet – ändert sich nicht viel an diesem Befund nach Einkommensgruppe oder Haushaltstyp: Allein für kinderreiche Mehrpersonenhaushalte liegt der Wohnkostenanteil nach dieser Betrachtung mit 17% deutlich über dem Gesamtmedian von 14% (siehe Tabelle 4 im Tabellenteil).

In der jährlichen Berichterstattung von EU-SILC wird der Anteil der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil über 25% des Haushaltseinkommens als Indikator für eine hohe Wohnkostenbelastung verwendet. Diese Belastung tragen nach EU-SILC 28% der Privathaushalte. D.h. 1,05 Millionen Haushalte bzw. 1,83 Millionen Personen (22%) sind von einem hohen Wohnkostenanteil betroffen.

Grafik 35

Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 25%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020

Share of households/persons with share of housing costs over 25% by tenure status, size of community, income group and target group Europe 2020



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

Die vorhergehende Betrachtung des Wohnkostenanteils zeigte bereits, dass insbesondere Haushalte in Mietwohnungen einen überdurchschnittlichen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden müssen. So mag es nicht überraschen, dass der Anteil der Haushalte mit hohem Wohnkostenanteil in diesen Wohnungen im Durchschnitt deutlich über 40% liegt, in privaten Mietwohnungen sogar bei 57%. Im urbanen Raum (also in Städten über 100.000 Einwohner/-innen) ist der Anteil mit 40% der Haushalte doppelt so hoch wie in kleineren Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner/-innen.

Bei der Betrachtung der Wohnkosten zeigt sich (wie auch in anderen Abschnitten dieser Publikation), dass sich allgemeine Benachteiligungen für Haushalte im Bereich des Wohnens widerspiegeln. So weisen armutsgefährdete Haushalte mit 76% den höchsten Anteil der hier dargestellten Gruppen mit einem Wohnkostenanteil über 25% auf. Auch andere Gruppen der Zielgruppe der Europa 2020 Strategie, wie Haushalte mit erheblicher Deprivation und Haushalte mit keiner bzw. sehr niedriger Erwerbsintensität, weisen mit 69% und 66% mehr als doppelt so hohe Anteile an Haushalten mit hohen Wohnkosten wie der Bevölkerungsdurchschnitt auf.

5.3 Energiekosten

Seit dem Jahr 2012 werden in EU-SILC die Kosten für Energie als Bestandteil der Wohnkosten genauer

erfasst. Damit ist es möglich einerseits differenzierter und genauer über diesen Aspekt der Wohnkosten Bericht zu erstatten, andererseits aber auch Fragen nach dem Phänomen der Energiearmut, die in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben, nachzugehen zu können. Erfasst werden die Kosten der jeweiligen Energieträger, d.h. es wird nicht erfragt, wofür bestimmte Energieformen genutzt werden (z.B. Heizung). Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass der Energieaufwand für das Heizen einen Hauptteil der Energiekosten beträgt.

Energiekosten

Als Energiekosten werden in EU-SILC die Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz erfragt. Bei leitungsgebundenen Energieträgern werden nicht nur die Kosten für den Energieträger (etwa Gas), sondern auch etwaige Netzentgelte miterfasst.

Im vorliegenden Kapitel wird die Höhe und Verteilung der Energiekosten sowie der Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten beschrieben.

Die Höhe der Energiekosten ist von mehreren Faktoren abhängig.

Entscheidend sind zum einen Faktoren, die sich auf das Gebäude beziehen, in dem sich die Wohnung befindet. Dazu gehören die baulichen Gegebenheiten (z.B. Bebauungsart), die Energienutzungsformen (z.B. Heizungsart) oder auch die Lage des Gebäu-

Übersicht 23

Gesamte Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Energy costs by tenure status (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.701	56	85	127	190	270	147
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	1.444	91	130	185	255	328	200
Wohnungseigentum	405	50	76	105	142	190	116
Gemeindewohnung	301	(53)	71	100	128	(163)	104
Genossenschaft	565	55	75	102	130	165	107
andere Hauptmiete	651	44	73	107	144	200	114
sonstige	336	0	61	118	176	253	129
Personen							
Insgesamt	8.369	38	54	78	113	159	90
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3.964	42	62	93	134	187	105
Wohnungseigentum	832	34	48	68	90	127	76
Gemeindewohnung	608	40	48	64	84	106	69
Genossenschaft	1.119	42	54	68	85	108	72
andere Hauptmiete	1.269	34	49	69	100	132	78
sonstige	578	0	50	77	130	188	93

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

des. Einige dieser Faktoren können in dieser Publikation für die Beschreibung der Energiekosten herangezogen werden, andere, wie etwa der bauliche Zustand des Gebäudes (Dämmung), können nicht berücksichtigt werden.

Zum anderen wird die Höhe der Energiekosten durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Haushalts bestimmt – also durch deren individuelle Nutzung, Bedürfnisse, Ansprüche und Gewohnheiten. Hier können ebenfalls nicht alle relevanten Faktoren berücksichtigt werden. So können auch hier nur Zusammenhänge zwischen Merkmalen, wie etwa Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und Energiekosten, dargestellt werden.

Der Median der Energiekosten beträgt in Österreich im Jahr 2013 monatlich 127 Euro (Übersicht 23). Der Median teilt die Verteilung der Energiekosten in exakt zwei Hälften; das bedeutet, dass die Hälfte der Haushalte mehr, die andere Hälfte weniger als diesen Betrag für Energie aufwenden.

Nach dem Rechtsverhältnis weisen im Hauseigentum lebende Haushalte im Mittel 185 Euro und damit mit Abstand die höchsten Energiekosten auf. Hierbei spielen der erhöhte Energiebedarf für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser im Gegensatz zu Wohnun-

gen eine Rolle, ebenso wie die durchschnittlich größere Wohnfläche in Eigentümshäusern. Die Unterschiede sowohl zwischen den Eigentümshwohnungen und Mietobjekten, als auch zwischen den einzelnen Kategorien von Mietwohnungen sind gering. Unterschiede zeigen sich hier nur die Verteilung betreffend: Die Verteilung der Energiekosten von Eigentümshwohnungen und sonstigen Mietwohnungen ist deutlich ungleicher als die Verteilung der Energiekosten bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Durch die Äquivalisierung der Energiekosten für eine Auswertung auf Personenebene verändert sich das Bild der Verteilung der Energiekosten nicht.

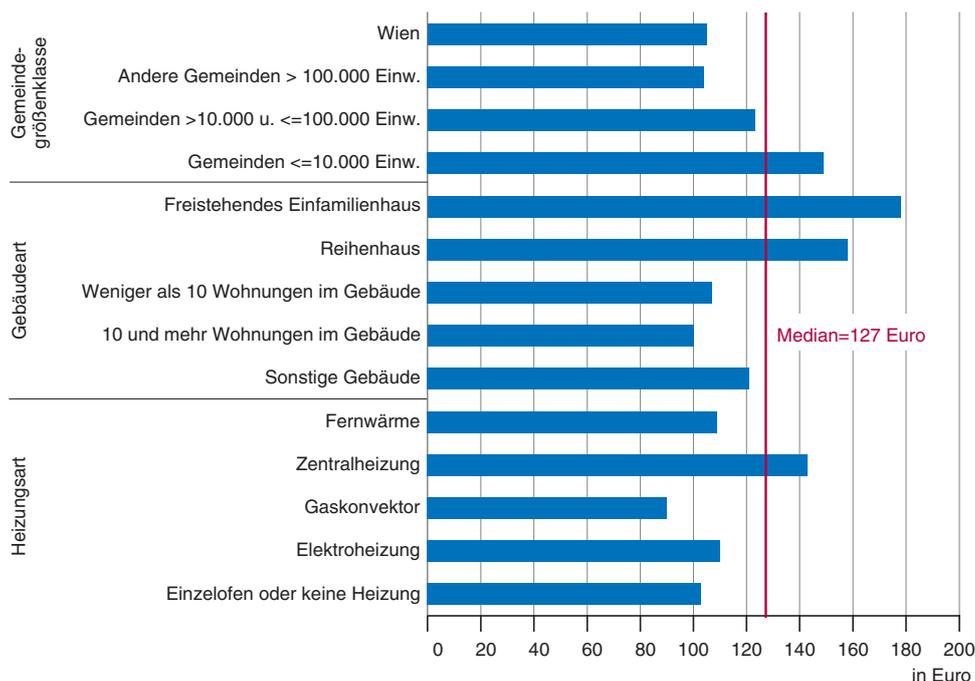
Die Betrachtung der Verteilung der Energiekosten nach dem Rechtsverhältnis legt nahe, dass sich die Energiekosten nach der Wohnregion unterscheiden – Einfamilienhäuser sind im ruralen Bereich häufiger als in urbanen Räumen. Tatsächlich sind die monatlichen Energiekosten mit 149 Euro in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern deutlich über dem Durchschnitt. Unter dem Durchschnitt liegen die Energiekosten in Gemeinden mit über 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Grafik 36).

Nach der Gebäudeart weisen vor allem Einfamilien- bzw. Reihenhäuser überdurchschnittlich hohe Energiekosten auf. Deutliche Unterschiede in der Höhe

Grafik 36

Median der Energiekosten nach Gemeindegrößenklasse, Gebäudeart und Heizungsart

Median of energy costs by size of community, type of building and type of heating



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013.

Übersicht 24

Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Energy costs by income group (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.701	56	85	127	190	270	147
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	584	40	67	103	150	222	118
mittel (60% bis 180%)	2.751	60	90	130	192	270	149
hoch (>180%)	366	63	102	153	240	310	176
Personen							
Insgesamt	8.369	38	54	78	113	159	90
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	1.203	29	45	65	94	137	78
mittel (60% bis 180%)	6.377	40	55	78	112	157	90
hoch (>180%)	789	40	67	100	140	192	111

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

der Energiekosten zeigen sich auch nach der vorhandenen Heizungsart der Haushalte. Die höchsten medianen Energiekosten weisen mit Zentralheizung beheizte Wohneinheiten auf und damit jene Heizungsart, die insbesondere in Einfamilienhäusern bzw. in kleineren Gemeinden besonders häufig vorkommt (Grafik 36). Diese Ergebnisse gelten auch dann, wenn die Energiekosten des Haushalts äquivalisiert werden, d.h. auf die Mitglieder des Haushalts aufgeteilt werden.

Wesentlich für die Höhe der Energiekosten ist außerdem die Anzahl der Mitglieder des Haushalts. Generell gilt, dass die Energiekosten mit der Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen steigen. Dies zeigt sich nach der Haushaltsgröße, aber auch nach dem Haushaltstyp. Die höchsten Energiekosten weisen Haushalte mit drei und mehr Kindern bzw. Haushalte mit fünf und mehr Haushaltsmitgliedern auf. Allerdings zeigt der Vergleich mit den äquivalisierten Energiekosten, dass die gewichteten Pro-Kopf-Energiekosten für größere Haushalte durchwegs niedriger sind, d.h. also, dass eine geteilte Haushaltsführung Einsparungseffekte hinsichtlich der Energiekosten ermöglicht. Weitere Detailergebnisse zu den Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße auf Basis von EU-SILC werden im Tabellenband ausgewiesen.

Deutliche Unterschiede zwischen den Energiekosten zeigen sich nach dem Einkommen der Haushalte. Armutsgefährdete Haushalte haben mit 103 Euro die durchschnittlich niedrigsten Energiekosten. Diese betragen damit etwa zwei Drittel der Energiekosten von Haushalten mit den höchsten Einkommen (mehr

als 180% des Medians). Ersichtlich wird daran auch die geringere Nachfrageelastizität der Energiekosten – sind doch die Einkommen in der obersten Einkommenskategorie mindestens dreimal so hoch wie die Einkommen der armutsgefährdeten Haushalte (Übersicht 24).

Ein wichtiger Parameter für die Höhe der Energiekosten ist die Größe der Wohnung. Generell kann davon ausgegangen werden, dass die Energiekosten mit der Größe der Wohnung steigen. Um diesen Effekt für eine differenzierte Betrachtung der Energiekosten zu relativieren, können die Energiekosten pro Quadratmeter berechnet werden. Die Unterschiede in den Energiekosten von Eigentümern (und -wohnungen) und gemieteten Objekten verschwinden. Vielmehr zeigen sich bei den Objekten in Eigentum durchschnittlich etwas geringere Energiekosten pro Quadratmeter – die Unterschiede sind allerdings nicht signifikant (Übersicht 25).

Auch die Unterschiede nach der Wohnregion, d.h. nach der Größe der Heimatgemeinde, relativieren sich: Die Energiekosten pro Quadratmeter sind dann in etwa dieselben. Betrachtet man die äquivalisierten Energiekosten pro Quadratmeter, zeigt sich, dass diese in kleineren Gemeinden sogar niedriger sind als in Städten.

Nach dem Haushaltseinkommen zeigen sich nunmehr ebenfalls keine Differenzen: Armutsgefährdete Haushalte haben – absolut betrachtet – etwas geringere Energiekosten als Haushalte mit höherem Einkommen, pro Quadratmeter gerechnet sind die Energiekosten allerdings wiederum gleich bzw. etwas höher. Zu beachten ist dabei, dass die Wohnungen

Übersicht 25

Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Energy costs per square metre by tenure status and income group (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro pro m ²					
Haushalte							
Insgesamt	3.701	0,7	1,0	1,5	2,0	2,6	1,6
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	1.444	0,6	1,0	1,4	2,0	2,7	1,6
Wohnungseigentum	405	0,6	1,0	1,3	1,7	2,2	1,4
Gemeindewohnung	301	(0,9)	1,3	1,6	2,1	(2,6)	1,8
Genossenschaft	565	0,9	1,2	1,5	1,8	2,2	1,6
andere Hauptmiete	651	0,7	1,1	1,6	2,1	2,9	1,7
sonstige	336	0,0	0,8	1,4	2,1	2,9	1,5
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	584	0,5	1,0	1,6	2,1	2,9	1,7
mittel (60% bis 180%)	2.751	0,7	1,1	1,5	2,0	2,6	1,6
hoch (>180%)	366	0,6	0,9	1,4	1,9	2,4	1,5
Personen							
Insgesamt	8.369	0,3	0,5	0,8	1,2	1,7	0,9
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3.964	0,3	0,4	0,7	1,0	1,5	0,8
Wohnungseigentum	832	0,4	0,5	0,8	1,1	1,5	0,9
Gemeindewohnung	608	0,5	0,7	1,0	1,4	1,9	1,1
Genossenschaft	1.119	0,5	0,7	0,9	1,2	1,7	1,0
andere Hauptmiete	1.269	0,4	0,6	0,9	1,4	2,1	1,1
sonstige	578	0,0	0,5	0,9	1,5	2,2	1,1
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	1.203	0,3	0,5	0,9	1,4	2,0	1,0
mittel (60% bis 180%)	6.377	0,3	0,5	0,8	1,2	1,7	0,9
hoch (>180%)	789	0,3	0,5	0,8	1,2	1,6	0,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

von armutsgefährdeten Haushalten kleiner sind als die von Haushalten mit höherem Einkommen.

Energiekosten sind ein wesentlicher Bestandteil der gesamten Wohnkosten. Sie sind nicht zuletzt deshalb von besonderem Interesse, weil deren Höhe – im Gegensatz zu anderen Bestandteilen der Wohnkosten wie Miete und Betriebskosten – bis zu einem gewissen Grad vom Verhalten der Haushaltsmitglieder beeinflusst werden kann. Im Median machen Energiekosten etwa 28% der gesamten Wohnkosten aus, für 10% der Haushalte machen Energiekosten sogar mehr als 60% der Gesamtkosten für Wohnen aus (Übersicht 26). Energiekosten machen dann einen hohen Anteil an den Wohnkosten aus, wenn die restlichen Wohnkostenbestandteile gering sind. Dies ist insbesondere bei Eigentümern und -wohnungen der Fall. Allerdings beträgt der Energiekostenanteil an den Wohnkosten auch bei Mietwohnungen fast 20%.

Das macht verständlich, warum der Energiekostenanteil bei armutsgefährdeten Haushalten durchschnittlich etwas geringer ist als bei Haushalten mit höherem Einkommen. Denn erstere leben seltener in Wohnungen

bzw. Häusern in Eigentum. Durch die Äquivalisierung, also die Betrachtung auf Personenebene, ergibt sich kein anders Bild, allerdings wird der Unterschied zwischen den Einkommensgruppen etwas größer.

Dieses Kapitel diskutierte die Höhe und Verteilung der Energiekosten in den österreichischen Privathaushalten. Die Daten zu Energieausgaben von privaten Haushalten können auch zur Berechnung eines geeigneten Energiearmuts-Indikators herangezogen werden. Derzeit gibt es keine verbindliche Definition eines solchen Indikators. Es liegt ein Vorschlag der Energieregulierungsbehörde E-Control vor, der einerseits die Einkommenssituation der Haushalte und andererseits die Höhe der Wohnkosten berücksichtigt. Bei der Einkommenshöhe wird auf die Berechnung der Armutsgefährdung in der Berichterstattung von EU-SILC Bezug genommen, allerdings wird das äquivalisierte Haushaltseinkommen unter Abzug der gesamten Wohnkosten (ohne Energiekosten) bestimmt. Bei der Bestimmung dessen, was als hohe Energiekosten gelten kann, wird – ähnlich der Definition von Armutsgefährdung – auf eine relative Definition zurückgegriffen.

Übersicht 26

Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Share of energy costs on housing costs by tenure status and income group (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben einen Energiekostenanteil bis zu ...% an den Wohnkosten					
Haushalte							
Insgesamt	3.701	12	18	28	47	61	33
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	1.444	24	34	46	56	63	45
Wohnungseigentum	405	13	18	25	33	42	26
Gemeindewohnung	301	(13)	16	21	26	(31)	22
Genossenschaft	565	11	14	18	23	29	19
andere Hauptmiete	651	8	12	17	24	33	19
sonstige	336	0	24	63	78	86	52
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	584	9	16	24	41	63	30
mittel (60% bis 180%)	2.751	13	18	29	48	62	34
hoch (>180%)	366	10	18	30	47	58	33
Personen							
Insgesamt	8.369	13	19	29	47	60	34
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3.964	22	32	44	54	62	43
Wohnungseigentum	832	13	18	25	33	41	26
Gemeindewohnung	608	13	17	22	26	30	22
Genossenschaft	1.119	11	15	18	23	29	20
andere Hauptmiete	1.269	9	12	17	24	33	19
sonstige	578	0	22	58	77	86	51
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	1.203	10	17	23	38	57	29
mittel (60% bis 180%)	6.377	14	19	31	48	60	34
hoch (>180%)	789	11	19	33	48	58	34

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

Die Höhe und Verteilung der Energiekosten in der vorliegenden Publikation können einen Hinweis darauf geben, welche (armutsgefährdeten) Haushalte insbesondere von hohen (äquivalisierten) Energiekosten betroffen sind. Hohe äquivalisierte Energiekosten weisen vor allem alleinlebende Personen (insbesondere mit Pension als Haupteinkommensquelle), Haushalte in kleineren Gemeinden, in Eigentümshäusern und in

größeren Wohnungen auf. Identifiziert ein Energiearmuts-Indikator solcherart umrissene Haushalte, lassen sich spezifische Maßnahmen zur Linderung der Energiearmut entwickeln – etwa Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs oder Energiesparmaßnahmen. Dies erscheint insbesondere dann sinnvoll, wenn mit diesem Energiearmuts-Indikator Haushalte mit hohem Energieverbrauch identifiziert werden sollen.

6 Wohnungserrichtung

Auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) berichtet die Baumaßnahmenstatistik über die Anzahl, Größe, Ausstattung und die Bauherrin bzw. den Bauherrn der in einem Berichtsquartal bzw. -jahr bewilligten und fertiggestellten Gebäude und Wohnungen. Im vorliegenden Abschnitt liegt der Fokus auf der Anzahl und Struktur der bewilligten Wohnungen bzw. Gebäude, da aufgrund von Einschränkungen in der Meldequalität noch nicht vollständig über die neu errichteten Gebäude und Wohnungen (also „Fertigstellungen“) berichtet werden kann. Die bisher veröffentlichten, vorläufigen Zahlen zu Fertigstellungen können auf der Website von STATISTIK AUSTRIA abgerufen werden.

Im Jahr 2013 wurde der Bau von insgesamt knapp 60.000 **Wohnungen** bewilligt, wovon 12.901 Wohnungen auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden (ausgenommen Wien) zurückzuführen sind. Der Großteil der Wohnungen soll in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen errichtet werden – 29.564 Wohneinheiten wurden in diesem Bausegment bewilligt. Weitere 16.484 Wohneinheiten sollen in neu errichteten Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen entstehen. Gegenüber dem Vorjahr stagniert die Bewilligung der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern demnach; im mehrgeschoßigen Wohnbau gibt es dagegen eine Steigerung von 27% gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der aufgrund von An-, Auf- und Umbautätigkeiten entstandenen Wohneinheiten zeigt im Berichtszeitraum seit 2005 einen stetig ansteigenden Verlauf – wobei über Wien keine Aussagen getroffen werden können (Grafik 37).

Insgesamt wurde im Jahr 2013, nach einem zwischenzeitlichen Höchstwert im Jahr 2011, die bislang zweithöchste Anzahl an Bewilligungen seit 2005 vergeben (Grafik 37). Bei der Beurteilung der zeitlichen Entwicklung ist allerdings einschränkend darauf hinzuweisen, dass einerseits die weiter zurückliegenden Werte durch Meldeausfälle vermindert, andererseits die aktuelleren Zahlen durch Nachmeldetätigkeiten überschätzt sein könnten – beides Einflussnahmen, die nicht oder nur unzureichend quantifizierbar sind.

Im Jahr 2013 wurden etwas mehr als 22.300 neue **Gebäude** zum Bau zugelassen – ein Wert, der um knapp 6% unter dem bislang höchsten Ergebnis des Jahres 2011 liegt (Grafik 38).

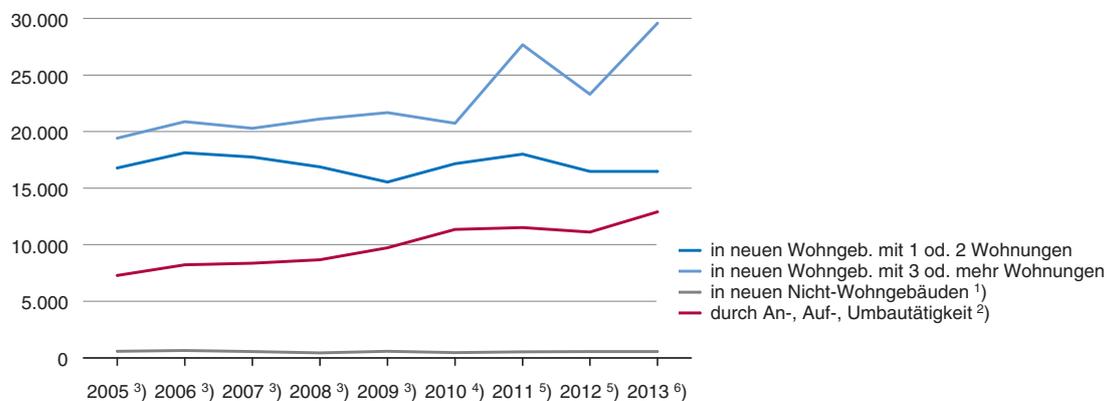
Die zeitliche Entwicklung der Bewilligungen von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern spiegelt den schon zuvor bei den Wohnungen erwähnten rückläufigen Trend wider. Im Unterschied zur bereits erwähnten Zunahme bei den genehmigten Wohnungen im Mehrgeschoßbau zeigt die entsprechende Gebäudemasse eine beinahe konstante Entwicklung. Neue Nicht-Wohngebäude verzeichnen einen ansteigenden Verlauf, wobei dies zum Teil auch von den sich im Laufe der Zeit verbessernden Erfassungstätigkeiten der Gemeinden beeinflusst sein kann.

Im Hinblick auf die regionale Verteilung fällt für das aktuelle Berichtsjahr 2013 die vergleichsweise überproportionale Anzahl an neu bewilligten Wohngebäuden in Wien auf. In der Bundeshauptstadt wurde

Grafik 37

Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (Zeitreihe 2005 bis 2013)

Authorised dwellings by type of construction and type of building (2005 to 2013)

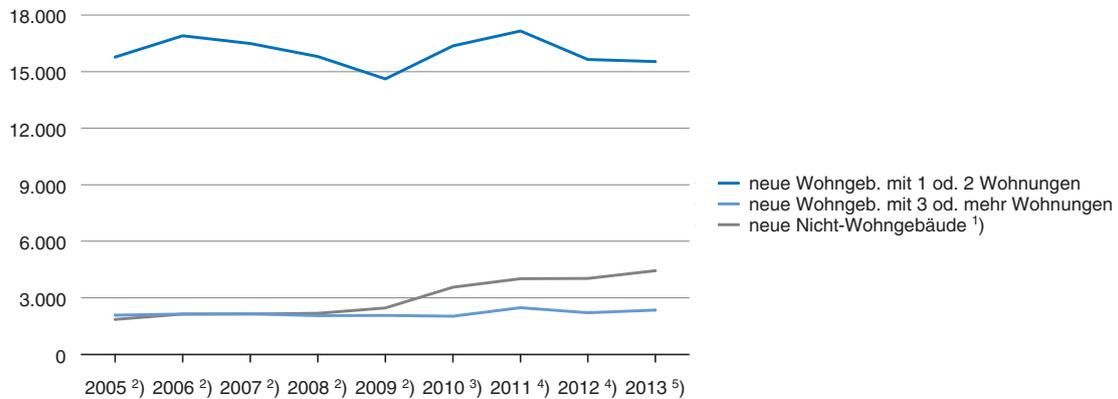


Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 2) Ohne Wien. - 3) Datenabzug vom 15.12.2013. - 4) Datenabzug vom 15.12.2013, für die Quartale 2 bis 4 aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 5) Datenabzug vom 15.12.2013, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 6) Datenabzug vom 15.03.2014, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse.

Grafik 38

Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (Zeitreihe 2005 bis 2013)

Building permits by type of building (2005 to 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. - 1) Ohne landwirtschaftliche Nutzgebäude und ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke. - 2) Datenabzug vom 15.12.2013. - 3) Datenabzug vom 15.12.2013, für die Quartale 2 bis 4 aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 4) Datenabzug vom 15.12.2013, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 5) Datenabzug vom 15.03.2014, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse.

in diesem Zeitraum allein mehr als ein Viertel aller Wohnungen ganz Österreichs genehmigt (entspricht 12.177 Wohnungen in Wien), im Mehrgeschoßwohnbau waren dies sogar fast vier von zehn (11.295) – Übersicht 27. Im Durchschnitt aller hier behandelten Berichtszeiträume sind 52% aller Wohnungen, die in neuen Wohngebäuden errichtet werden sollen, in den Bundesländern Wien, Niederösterreich und Oberösterreich bewilligt worden. Steirische Gemeinden meldeten bislang knapp 14%, jene aus Tirol ca. 11% dieser Wohneinheiten. Knapp 8% der mit neuen Wohngebäuden genehmigten Bauleistung fand in Salzburg statt, etwas weniger als 7% in Kärnten, 6% in Vorarlberg und nicht ganz 4% im Burgenland.

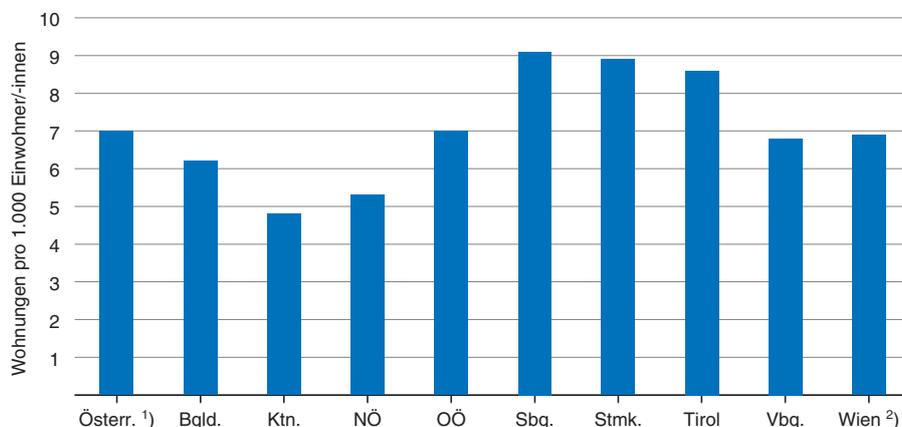
Innerhalb der An-, Auf- und Umbautätigkeit – Wien nicht berücksichtigt – wurden bislang knapp 24% aller Bewilligungen von steirischen Gemeinden gemeldet. Jeweils etwas mehr als ein Fünftel der Wohnungen wurden in Ober- bzw. in Niederösterreich genehmigt, in Tirol waren dies weniger als 15%. Die entsprechenden Anteile in Salzburg und Kärnten lagen bei mehr als 7% bzw. knapp 6%. In Vorarlberg und im Burgenland wurden jeweils rund 4% aller An-, Auf- und Umbautätigkeiten bewilligt.

Gemessen an den Bevölkerungszahlen zum jeweiligen Jahresdurchschnitt wurden 2013 (ohne Wiener An-, Auf- und Umbautätigkeit) sieben Wohnungen

Grafik 39

Bewilligungsrate nach Bundesland (2013)

Rate of authorised dwellings by provinces (2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik des Bevölkerungsstandes (Jahresdurchschnittsbevölkerung), Baumaßnahmenstatistik (Datenabzug vom 15.03.2014, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse). - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien. - 2) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit.

Übersicht 27

Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2013)

Authorised dwellings and authorised new buildings by type of construction and type of building and provinces (2013)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Öster- reich ¹⁾	Burgen- land	Kärnten	Nieder- öster- reich	Ober- öster- reich	Salz- burg	Steier- mark	Tirol	Vorarl- berg	Wien ²⁾
Anzahl der Wohnungen ¹⁾	59.491	1.782	2.652	8.552	9.999	4.867	10.735	6.182	2.545	.
in neuen Gebäuden	46.591	1.330	2.053	6.430	7.274	3.768	7.236	4.350	1.972	12.177
in neuen Wohngebäuden	46.048	1.329	2.047	6.400	7.206	3.678	7.102	4.205	1.949	12.132
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.484	929	1.040	3.974	3.799	1.151	2.505	1.563	688	837
mit 3 od. mehr Wohnungen	29.564	400	1.008	2.426	3.408	2.527	4.597	2.642	1.261	11.295
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	542	2	6	31	68	90	133	145	23	45
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ⁴⁾	12.901	452	598	2.122	2.725	1.100	3.499	1.832	573	.
Neue Gebäude ⁵⁾	22.309	1.211	1.270	5.313	5.087	1.491	3.511	1.985	963	1.477
neue Wohngebäude	17.876	951	1.099	4.063	3.976	1.197	2.804	1.632	812	1.343
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.523	901	1.011	3.846	3.648	954	2.358	1.343	658	804
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.353	51	88	217	327	242	447	289	154	539
neue Nicht-Wohngebäude ⁵⁾	4.433	259	171	1.250	1.111	294	707	353	152	135
Gebäude für Gemeinschaften	49	1	1	7	4	3	12	5	1	15
Gebäude für Büro-, Ver- waltungszwecke	240	11	8	56	45	14	44	21	12	29
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	184	8	8	12	7	52	13	49	22	14
Groß- und Einzelhandels- gebäude	225	6	16	41	37	15	55	26	3	26
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	45	-	-	8	13	5	5	13	1	-
Industrie- u. Lagergebäude	808	53	38	240	157	31	158	86	27	17
Gebäude für Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	225	13	10	38	48	11	59	21	8	17
Kirchen, sonstige Sakralbauten	22	-	-	3	5	5	4	3	-	2
freistehende Privatgaragen bei Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	2.636	167	90	845	794	160	357	130	78	16

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. - Datenabzug vom 15.03.2014, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien. - 2) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen. - 3) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 4) Ohne Wien. - 5) Ohne landwirtschaftliche Nutzgebäude und ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner zum Bau zugelassen (Grafik 39). Überaus hohe Bewilligungsraten waren dabei in Salzburg, gefolgt von der Steiermark und Tirol, zu registrieren. Oberösterreich, Vorarlberg und – trotz eingeschränkter Meldetä-

tigkeit – auch Wien erreichten den Bundesschnitt. Das Burgenland weist für 2013 eine etwas unterdurchschnittliche Bewilligungsrate aus, die geringsten Werte sind in Vorarlberg, gefolgt von Kärnten, zu registrieren.

7 Glossar

Im nachfolgenden Glossar werden die in der Publikation verwendeten Begriffe definiert. Darüber hinausgehende Informationen geben die Erhebungsfragebögen, das Handbuch für Befragungspersonen sowie die Standarddokumentationen – die entsprechenden Verweise sind in Kapitel 10 „Weiterführende Informationen“ zu finden.

Armutsgefährdungsschwelle

Der Betrag des äquivalisierten Haushaltseinkommens, der die Grenze für Armutsgefährdung bildet. Bei äquivalisierten Haushaltseinkommen unter diesem Schwellenwert wird Armutsgefährdung angenommen. Wenn nicht anders ausgewiesen, handelt es sich um die Festlegung der Armutsgefährdungsschwelle nach Eurostat-Definition bei 60% des Medians des äquivalisierten Haushaltseinkommens. Der Betrag für diese Schwelle liegt 2013 bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 13.244 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt, ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1.104 Euro.

Ausstattungskategorie

Die Kategorisierung der Wohnungsausstattung in der Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt ähnlich den Ausstattungskategorien im Mietrechtsgesetz.

- **Kategorie A** (Bad, WC und Zentralheizung):
Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Zentralheizung oder andere gleichwertige, fest installierte Heizung (also auch Fernheizung, Gaskonvektor, sonstige fest installierte Heizung, z.B. Elektroheizung).
- **Kategorie B** (Bad, WC und Einzelofenheizung):
Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Einzelofenheizung mit anderen Brennstoffen als Gas bzw. Strom (oder keine Heizung).
- **Kategorie C** (WC, Wasserentnahme):
In der Wohnung ist keine Badegelegenheit vorhanden, WC und Wasserentnahme müssen vorhanden sein, die Heizungsart ist nicht relevant.
- **Kategorie D** (kein WC in der Wohnung):
In der Wohnung ist kein WC vorhanden, die Heizungsart ist nicht relevant.

Im Mikrozensus wird nach der Heizungsart gefragt, mit der vorwiegend geheizt wird. Im Gegensatz dazu erfragt EU-SILC die „hochwertigste“ der vorhandenen Heizungsarten im Haushalt.

Äquivalenzeinkommen, äquivalisiertes Haushaltseinkommen (EU-SILC)

Gewichtetes verfügbares Haushaltseinkommen. Die Äquivalisierung soll den Vergleich unterschiedlich großer Haushalte ermöglichen. Mitberücksichtigt werden dabei Einsparungseffekte, die sich durch eine geteilte Haushaltsführung ergeben – diese blieben unberücksichtigt, würde nur durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder dividiert (Pro-Kopf-Einkommen). Deshalb wird das Haushaltseinkommen durch ein so genanntes Äquivalenzgewicht dividiert, das sich aus der Summe der Bedarfsgewichte der Haushaltsmitglieder errechnet und Größe und Altersstruktur des Haushalts mitberücksichtigt. In EU-SILC wird dabei die so genannte EU-Skala verwendet: Die erste erwachsene Person des Haushalts erhält ein Gewicht von 1, jede weitere erwachsene Person ein Gewicht von 0,5 und jedes Kind unter 14 Jahre ein Gewicht von 0,3. Ein Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei (jüngeren) Kindern erhält dann etwa ein Äquiva-

lenggewicht von 2,1 – das gesamte Haushaltseinkommen dieses Haushalts wird durch diesen Faktor dividiert. Das daraus resultierende Äquivalenzeinkommen wird dann allen Personen des Haushalts zugeschrieben.

Auf Gebäudeebene handelt es sich hierbei um Neubautätigkeiten ganzer Gebäude einerseits sowie An-, Auf- und Umbautätigkeiten bei bereits bestehenden Gebäuden andererseits. In Bezug auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten sind bei Bauvorhaben nur Teile des Gebäudes (Nutzungseinheiten) betroffen. Die „Gebäudehülle“ kann, muss sich aber nicht verändern. Die Gebäudesubstanz bleibt grundlegend erhalten.

Baumaßnahme, Bauvorhaben, An-, Auf- und Umbautätigkeit

Das Errichtungsjahr gibt an, wann das Gebäude, in dem der Haushalt wohnt, errichtet wurde. Grundsätzlich soll das ursprüngliche Errichtungsjahr angegeben werden. Wurde das Gebäude völlig erneuert (z.B. nur die Außenmauern sind stehen geblieben), ist das Jahr der Neuinstandsetzung anzugeben. Bauliche Veränderungen (z.B. Fenstererneuerung, Schaffung eines Aufzugs und Fassadenänderung wie etwa Wärmedämmung, Dachausbau, Zubau) werden nicht darunter verstanden.

Bauperiode

Das Errichtungsjahr wird in Kategorien (Bauperioden) erhoben bzw. im Falle von jüngeren Errichtungsjahren zu Bauperioden zusammengefasst.

Der Mietvertrag wurde auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen und das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Frist ohne Kündigung.

Befristung

Zu den Betriebskosten zählen (ähnlich wie im Bereich des Mietrechtsgesetzes) Wasser-/Kanalgebühren, Hausreinigung, Müllabfuhr, Entrümpelung, Rauchfangkehrer, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung, tw. Versicherung, Verwaltungskosten, öffentliche Abgaben sowie Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen (Lift, Sauna, Schwimmbad, Spielplatz, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume).

Betriebskosten

Werden die Kosten für Abfallentsorgung an private Firmen gezahlt, soll dieser Betrag zu den Betriebskosten dazugezählt werden.

Ergibt sich durch die jährliche Abrechnung eine Nachzahlung oder Gutschrift, dann wird der verminderte oder erhöhte Betrag eingegeben.

Die Angaben zu den Betriebskosten enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Betriebskosten pro m²

Ein Bauvorhaben wurde gemäß den entsprechend geltenden landesrechtlichen Bestimmungen von der Baubehörde bewilligt; die verfahrensmäßige Erlaubnis bzw. der Baubescheid wurde somit erteilt. Der zwischenzeitlich erreichte Baufortschritt (offenes, fertiggestelltes, eingestelltes Bauvorhaben) ist dabei nicht von Belang.

Bewilligung, Baubewilligung

Die Eigentumsquote ist der Anteil der Hauptwohnsitzhaushalte, die entweder in Haus- oder Wohnungseigentum leben. Die Mietquote ist der Anteil von Haushalten an allen Arten von Mietwohnungen, also in Gemeinde-, Genossenschafts-, anderen Hauptmietwohnungen sowie in Untermiete.

Eigentums- bzw. Mietquote

Gemessen am äquivalisierten Medianeinkommen (2013: 22.073 Euro): Niedrige Einkommen (unter 60% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2013: unter 13.244 Euro; entspricht der Gruppe der Armutsgefährdeten), mittlere Einkommen (60-180% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2013: zwischen 13.244 und 39.731 Euro), hohe Einkommen (über 180% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2013: über 39.731 Euro).

Einkommensgruppen (EU-SILC)

Energiekosten	Als Energiekosten werden in EU-SILC die jährlichen Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz erfasst. Bei leitungsgebundenen Energieträgern werden nicht nur die Kosten für den Energieträger (etwa Gas), sondern auch die etwaigen Netzentgelte erfasst. Es wird nicht erfasst, wofür bestimmte Energieformen genutzt werden (z.B. für Heizung, Kochen, Warmwasseraufbereitung).
Errichtungsjahr	siehe „Bauperiode“
EU-Skala, Äquivalisierung nach EU-Skala	EU-Skala (= modifizierte OECD-Skala): Für jeden Haushalt wird ein Grundbedarf angenommen, der 100% des Bedarfs eines Erwachsenen entspricht (0,5 Konsumäquivalente), weiters erhält jede erwachsene Person ein Gewicht von 0,5 und Kinder unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3 (60% eines Erwachsenenäquivalents).
Europa 2020, Sozialzielgruppe	Im Jahr 2010 beschlossene Strategie der EU-Mitgliedstaaten für ein intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum. Die soziale Eingliederung soll bis zum Jahr 2020 insbesondere durch Verminderung der Armut gefördert werden, wobei angestrebt wird, europaweit mindestens 20 Millionen Menschen aus Gefährdungslagen zu bringen. Gemessen wird der Erfolg dieser Strategie an der Anzahl der Personen in Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung, d.h. der Personengruppe, die entweder von Armutsgefährdung oder von erheblicher materieller Deprivation betroffen ist, oder in einem Haushalt mit keiner oder sehr niedriger Erwerbsintensität lebt.
Familienhaushalte (Mikrozensus)	Bei der Ergebnisdarstellung des Mikrozensus wird primär zwischen Familienhaushalten und Nichtfamilienhaushalten unterschieden. Zu beachten ist dabei, dass für die Kategorisierung immer jene Personen einbezogen werden, die im selben Haushalt leben. Eine Familie bilden Ehepaare (einschließlich Lebensgemeinschaften) mit oder ohne Kind im Sinne der Familienstatistik, ebenso wie Ein-Eltern-Familien (also Vater mit Kind/ern oder Mutter mit Kind/ern). Nach dem Begriff der Mikrozensus-Familienstatistik sind Kinder alle mit ihren beiden Elternteilen oder einem Elternteil im selben Haushalt lebenden leiblichen, Stief- und Adoptivkinder, die ohne eigenen Partner im Haushalt leben und selbst noch keine Kinder haben – ohne Rücksicht auf Alter und Berufstätigkeit. Personen, die nur mit den Großeltern zusammen leben, zählen nicht als Kinder.
Fertigstellung	Ein bewilligtes Bauvorhaben wurde nach Vollendung der entsprechenden Bautätigkeiten (hauptsächlich aufgrund einer entsprechenden Fertigstellungsmeldung der Bauherrin bzw. des Bauherren, z.T. auch noch durch Direktbegehung bzw. Kollaudierung) von der Baubehörde als fertiggestellt registriert.
Garagen-/Autoabstellplätze	Der Garagen- bzw. Abstellplatz muss zur Wohnanlage/zum Haus gehören und dem Haushalt zur Verfügung stehen. Parkmöglichkeiten außerhalb der Hausanlage (z.B. auf öffentlichen Verkehrsflächen, gewerbliche Garagen, allgemeine Abstellflächen ohne eindeutiges Nutzungsrecht) zählen hier nicht als Garagen- bzw. Autoabstellplatz. Bei Hauseigentümerinnen/-eigentümern kann es sich auch um eine Hauseinfahrt oder einen Teil des Hofes/Gartens handeln. Der Garagen- bzw. Abstellplatz muss zur Wohnanlage bzw. zum Haus gehören. Es wird die Anzahl der Abstellplätze erhoben, die dem befragten Haushalt zur Verfügung stehen, nicht die Anzahl der Abstellplätze, die in der Wohnanlage bzw. im Haus vorhanden sind.

Es werden die Kosten für jene Garagen- und Autoabstellplätze erhoben, die zur Wohnanlage bzw. zum Haus gehören und dem Haushalt zur Verfügung stehen. Wird von einem Haushalt mehr als ein Garagen-/Autoabstellplatz in der Hausanlage benützt, werden die Kosten dafür zusammengezählt und als Gesamtkosten angegeben.

Garagenkosten, Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze

Gebäude mit Nutzung als Altenwohnheim, Studierendenheim, Justizanstalt usw.

Gebäude für Gemeinschaften

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mehrgeschoßige Wohnbauten. Aber auch Gebäude, die überwiegend anderen als (individuellen, privaten) Wohnzwecken dienen und gleichzeitig auch über Wohnungen verfügen, wie z.B. Geschäftshaus mit angeschlossener Wohnung, Schulgebäude mit Schulwartwohnung usw., gehören dazu. Schließlich zählen auch Wochenend- und Ferienhäuser zu den Gebäuden mit Wohnungen.

Gebäude mit Wohnungen (GWZ)

Hat ein Haus mehrere Stiegenhäuser, wird jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude betrachtet. Wenn es beispielsweise in einer Wohnanlage mehrere Stiegenhäuser gibt, soll die Anzahl der Wohnungen in jenem Stiegenhaus gezählt werden, in dem der befragte Haushalt wohnt.

Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen im Gebäude)

Bei Reihenhäusern oder Doppelhaushälften wird „1 Wohnung“ angegeben. Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude ist für die Mikrozensus-Wohnungserhebung wie auch für EU-SILC gleich definiert.

Die Kategorien nach der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner umfassen:

Gemeindegrößenklassen

- Wien
- andere Gemeinden >100.000 Einw.: alle Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohner/-innen, ohne Wien; das sind Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck.
- Gemeinden >10.000 und <=100.000 Einw.: Gemeinden mit mehr als 10.000 und weniger als 100.000 Einwohner/-innen.
- Gemeinden <= 10.000 Einw.: Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohner/-innen.

Hauptmiete bei einer Genossenschaft oder gemeinnützigen Bauvereinigung liegt im Rahmen des Mikrozensus dann vor, wenn die Vermieterin/der Vermieter bzw. die Eigentümerin/der Eigentümer des Mietobjektes eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung ist. Hierzu zählen auch Vermieter/-innen, die ihre Gemeinnützigkeit aufgegeben haben (z.B. BUWOG).

Gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. Bauträger

siehe „Rechtsverhältnis“

Genossenschaftswohnung

Wohnung, in der laut Zentralem Melderegister (ZMR) mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und die somit der übliche Aufenthaltsort von mindestens einer Person ist. Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen entspricht im Mikrozensus gleichzeitig auch der Anzahl der Privathaushalte (siehe auch „Privathaushalte“).

Hauptwohnsitzwohnung

Die Haushaltsgröße entspricht der Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung. Dabei gilt aber nicht die Melderealität, sondern es werden jene Personen gezählt, die ihren Angaben nach dauerhaft im Haushalt leben.

Haushaltsgröße

Haushaltsreferenzperson	Zur Darstellung der Haushalte nach ausgewählten Variablen (z.B. Alter) ist ein Haushaltsmitglied, das den Haushalt repräsentiert, notwendig. Seit 2004 wird im Mikrozensus die Haushaltsreferenzperson mittels eines dreistufigen hierarchischen Entscheidungsmodells bestimmt. Die wichtigsten Entscheidungsparameter sind dabei die generationelle Position, das Ausmaß der Erwerbstätigkeit, die Position am Arbeitsmarkt, das Alter und die Bildung. Vor 2004 erfolgte die Zuordnung zu dieser Position mittels Selbsteinstufung.
Haushaltstypen (Mikrozensus)	siehe „Familienhaushalte (Mikrozensus)“
Haushaltstypen (EU-SILC)	<p>Haushalte mit/ohne Pension: Als Haushalte mit Pension werden jene definiert, deren Einkommen zu mindestens 50% aus Altersleistungen stammt, als Haushalte ohne Pension entsprechend jene, wo Altersleistungen weniger als 50% des Einkommens ausmachen.</p> <p>Haushalte mit Kindern: Haushalte ohne Pension, in denen Kinder, Jugendliche und abhängige junge Erwachsene unter 25 Jahren leben.</p> <p>Kind: Kinder, Jugendliche und abhängige junge Erwachsene unter 25 Jahren. Kinder sind neben unter 16-Jährigen auch Personen unter 25, die mit mindestens einem Elternteil zusammenleben und nicht erwerbstätig sind. Diese Definition orientiert sich an den Voraussetzungen zum Bezug der Familienbeihilfe in Österreich ab dem Jahr 2011.</p> <p>Alleinlebend: Einpersonenhaushalt.</p> <p>Mehrpersonenhaushalte (MPH): Mindestens zwei Personen leben im Haushalt.</p> <p>Ein-Eltern-Haushalte: Der Haushalt setzt sich aus einer erwachsenen Person und mindestens einem Kind zusammen.</p> <p>Haushalte mit weiblicher Hauptverdienerin/männlichem Hauptverdiener: Gliederung nach Geschlecht der Person im Haushalt mit dem größten Beitrag zum Haushaltseinkommen.</p>
Heizung, Heizungsart	<p>Im Mikrozensus wird nach der Heizungsart gefragt, mit der vorwiegend beheizt wird. Im Gegensatz dazu erfragt EU-SILC die „hochwertigste“ der vorhandenen Heizungsarten im Haushalt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung erfasst.</p> <p>Fernwärme/Fernheizung/Nahwärme sind Heizanlagen (Fernheizwerk, Blockheizwerk) außerhalb des Hauses/Gebäudes und versorgen mehrere Häuser/Gebäude.</p> <p>Die Hauszentralheizung ist eine zentrale Heizanlage außerhalb der Wohnung, aber innerhalb des Hauses bzw. des Gebäudes. Auch Heizungen für Passivhäuser (üblicherweise Solarenergie oder Wärmepumpe).</p> <p>Etagenheizung bzw. Zentralheizung für eine einzelne Wohnung: Therme oder zentraler Heizkessel innerhalb der Wohnung (z.B. in Bad, Küche).</p> <p>Gaskonvektor: Einzelne Räume sind mit Gasheizöfen ausgestattet.</p> <p>Elektroheizung mit festangeschlossenen Heizkörpern: auch elektrische Boden- oder Wanddirektheizungen.</p> <p>Einzelofenheizung: Die einzelnen Räume werden durch einzelne Öfen beheizt, z.B. Holz-/Koks-/Ölöfen; keine Einzelöfen mit Gas oder Strom.</p> <p>Keine Heizung bzw. nicht festinstallierte Heizmöglichkeit: In der Wohnung gibt es keine dauerhaft installierten Geräte zum Heizen bzw. die Beheizung erfolgt mittels Gasherd, Elektroradiator, Heizlüfter, Heizdecke o.ä.</p> <p>Unter „Zentral- oder gleichwertiger Heizung“ werden folgende Heizformen zusammengefasst: Fernwärme, Hauszentralheizung, Etagen-/Wohnungs-</p>

zentralheizung, Gaskonvektor, Elektroheizung oder sonstige fest installierte Heizung (ohne Einzelöfen mit Gas oder Strom).

Die Kosten für Beheizung und Warmwasser werden im Mikrozensus nur dann erhoben, wenn sie über die Hausverwaltung bzw. die Vermieterin/den Vermieter bezahlt werden. Da sie nicht für alle Miet- und Eigentumswohnungen vorliegen, werden diese nicht ausgewertet. Aussagen zur Höhe der Energiekosten für Haushalte sind auf Basis von EU-SILC möglich, siehe „Energiekosten“.

Die Miete inklusive Betriebskosten entspricht der an die Hausverwaltung bezahlten Miete plus Betriebskosten, ohne enthaltene Heizungs- bzw. Warmwasserkosten sowie ohne Kosten für Garagen- oder Abstellplätze. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in dem Betrag enthalten. Ausgewiesen wird die Höhe der Wohnungsmiete (inklusive Betriebskosten) für alle Hauptmietwohnungen, inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen.

Miete inklusive Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Die „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet den „reinen“ Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) und wird zur leichteren Lesbarkeit auch „Nettomiete“ genannt. Sie wird im Mikrozensus errechnet aus dem Wohnungsaufwand (alle Zahlungen, die regelmäßig an die Hausverwaltung bzw. die Vermieterin/den Vermieter geleistet werden), abzüglich Betriebskosten, abzüglich eventuell enthaltener Zahlungen für Heizung/Warmwasser und Garagen-/Autoabstellplätze. Die Nettomiete kann auch allfällige Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie Reparaturrücklagen enthalten, sofern diese nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in der Position „Miete ohne Betriebskosten“ bzw. „Nettomiete“ enthalten.

Ausgewiesen wird die Höhe der Mietkosten für alle Hauptmietwohnungen, inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen.

Miete ohne Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist ein Bundesgesetz und gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (Mietgegenstände).

Die Mietvertragsdauer gibt an, wie lange der Mietvertrag bereits besteht und ergibt sich aus der Dauer zwischen der Referenzwoche der Befragung (üblicherweise die Woche vor dem Befragungszeitpunkt) und dem Monat sowie Jahr, in dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Bei (mehrmaliger) Verlängerung des Mietvertrages durch dieselbe Mieterin/denselben Mieter wird jeweils der Zeitpunkt der letzten Verlängerung erhoben. Bei Mietverhältnissen, in denen die jetzige Mieterin bzw. der jetzige Mieter in einen Mietvertrag von Verwandten (z.B. Eltern, Ehegatten) eingetreten ist, wäre der Zeitpunkt der Vertragsübernahme anzugeben.

Heizungs-/Warmwasserkosten

Miete inkl. Betriebskosten (Mikrozensus)

Miete inkl. Betriebskosten pro m² (Mikrozensus)

Miete ohne Betriebskosten, Nettomiete (Mikrozensus)

Miete ohne Betriebskosten pro m², Nettomiete pro m² (Mikrozensus)

Mietrechtsgesetz (MRG)

Mietvertragsdauer

Nettomiete	siehe „Miete ohne Betriebskosten“
Nicht-Wohngebäude	Dabei handelt es sich um Gebäude, die zum größten Teil oder zur Gänze anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen, wie etwa Hotels und ähnliche Gebäude zur kurzfristigen Beherbergung oder Bewirtung, Bürogebäude, Groß- und Einzelhandelsgebäude, Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens, Industrie- und Lagergebäude, Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke sowie des Bildungs- und Gesundheitswesens. Diese Kategorie enthält auch Kirchen und andere Sakralgebäude.
Prekäre Wohnqualität	Zur Erfassung der prekären Wohnqualität werden folgende Merkmale zu einem Indikator zusammengefasst: <ul style="list-style-type: none"> • kein Bad/keine Dusche oder kein WC in der Wohnung • Schimmel oder Feuchtigkeit • dunkle Räume • keine Waschmaschine <p>Ist ein Haushalt von zwei oder mehreren dieser Wohnprobleme betroffen, dann gilt dieser als von prekärer Wohnqualität betroffen.</p>
Privathaushalte	Privathaushalte umfassen allein lebende oder die als Wohngemeinschaft zusammenlebenden Personen, wobei Verwandtschaftsbeziehungen für die Abgrenzung eines Haushaltes keine Rolle spielen. Die Erhebungen werden in Privathaushalten durchgeführt, Anstaltshaushalte (Pflegerheime, Gefängnisse, Internate usw.) sind ausgenommen. Privathaushalte umfassen alle Personen, die in der Referenzwoche (Mikrozensus) bzw. zum Befragungszeitpunkt (EU-SILC) in dem befragten Haushalt leben. Hinzu kommen Personen, die nur kurzfristig abwesend sind, z.B. weil sie studieren, in Urlaub, krank oder auf Dienstreise sind.
Rechtsverhältnis der Wohnung	Gibt primär die rechtliche Basis für die Benützung der Wohnung durch den Haushalt an. Unterschieden wird zwischen: <ul style="list-style-type: none"> • Hauseigentum: Ein oder mehrere Mitglieder des Haushalts sind Eigentümer/-innen des Hauses. Dies können sowohl Ein-/Zweifamilienhäuser sein als auch Mehrparteienhäuser. • Wohnungseigentum: Ein oder mehrere Mitglieder des Haushaltes sind (Mit-)Eigentümer/-innen der Wohnung (entscheidend ist der Grundbuchseintrag). • Hauptmiete einer Gemeindewohnung: Die Gemeinde ist Eigentümerin des Mietshauses, in dem sich die Wohnung befindet. • Hauptmiete einer Genossenschaft oder gemeinnützigen Bauvereinigung: Eigentümerin bzw. Eigentümer des Mietshauses ist eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung. Hierzu zählen auch Vereinigungen und Bauträger, die ihre Gemeinnützigkeit aufgegeben haben (z.B. BUWOG). Auch Wohnungen in „Miete mit Kaufoption/Eigentumsoption“, sofern die Wohnung noch nicht gekauft wurde. • Andere Hauptmiete (auch „sonstige“ oder „private“ Hauptmiete): In dieses Wohnsegment fallen all jene Wohnungen, die von einer Privatperson oder sonstigen juristischen Person (z.B. Bank, Versicherung) besessen und vermietet werden. • Untermiete: Liegt dann vor, wenn der Haushalt die Wohnung oder Teile davon von einem/r Hauptmieter/in angemietet hat.

- **Dienst- und Naturalwohnung:** z.B. Schulwartwohnung, Hausbesorgerwohnung, Auszüglerwohnung bzw. Ausgedinge.
- **Mietfrei:** Haus- bzw. Wohnungsbetriebskosten (z.B. Lift, Müllabfuhr, etc.) werden vom befragten Haushalt selbst bezahlt, aber keine Miete. Der Haushalt ist nicht selbst Eigentümer des Hauses bzw. der Wohnung.
- **Unentgeltliches Wohnverhältnis:** Der Haushalt zahlt weder Miete noch Wohnungsbetriebskosten.

Gemeinde-, Genossenschaftswohnungen sowie „andere Hauptmieten“ werden in Summe als „Mietwohnungen“ bzw. „Hauptmietwohnungen“ ausgewiesen.

Untermiete, Dienst-/Naturalwohnung, „mietfrei“ und „unentgeltlich“ werden in Tabellen und Grafiken zu „sonstigen“ Rechtsverhältnissen zusammengefasst.

Zu dieser Unterkunftsart werden alle sonstigen Nutzungseinheiten gezählt, die nicht der Wohnungsdefinition entsprechen und somit auch nicht für (dauerhafte) Wohnzwecke geeignet sind, z.B. Baracken, Wohnwagen, Zelte, Mobil-Heime, Büroflächen usw. Diese Wohneinheiten werden nur erhoben, wenn sich dort der übliche Aufenthaltsort (Hauptwohnsitz) einer Person befindet.

Sonstige Wohneinheiten

Im Mikrozensus basiert der Überbelag auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltsgröße. Als überbelegt gilt eine Wohnung bei

Überbelag (Mikrozensus)

- Nutzfläche unter 35 Quadratmeter, zwei und mehr Personen in der Wohnung
- Nutzfläche von 35 bis unter 60 Quadratmeter, drei und mehr Personen
- Nutzfläche von 60 bis unter 70 Quadratmeter, vier und mehr Personen
- Nutzfläche von 70 bis unter 90 Quadratmeter, fünf und mehr Personen
- Nutzfläche von 90 bis unter 110 Quadratmeter, sechs und mehr Personen.

Bei einer Wohnfläche ab 110 Quadratmetern wird kein Überbelag angenommen.

Diese Definition entspricht einer Auswertung der SRZ Stadt + Regional-Forschung GmbH.

Der Indikator orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist: ein Raum für zwei Personen, weniger als drei Räume für drei oder vier Personen, weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen, weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen, weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen. Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt.

Überbelag (EU-SILC)

siehe „Mietvertragsdauer“

Wohndauer

Die Wohnfläche ist die Grundfläche aller bewohnbaren Räumlichkeiten inklusive aller Nebenräume (Badezimmer, Abstellraum, Vorraum etc.). Zur Nutzfläche zählen jedoch NICHT: Loggia/Balkon/Terrasse, Kellerräume

Wohnfläche, Nutzfläche

	<p>und Dachböden (die nicht dem Wohnzweck dienen) sowie betrieblich genutzte Räume.</p> <p>Als betrieblich genutzte Räume gelten ausschließlich oder weitgehend zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit genutzte Räume, z.B. Büro- oder Kanzleiraum, Ordination, Geschäfts- oder Verkaufslokal, Besprechungszimmer, an Urlaubsgäste vermietete Räume.</p> <p>Wenn eine Wohnung aus mehreren getrennten, aber im gleichen Haus liegenden Teilen besteht, sollen die Wohnflächen zusammengezählt werden.</p>
Wohngebäude (GWZ)	Dabei handelt es sich um Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen.
Wohnkosten (Mikrozensus)	Auf Basis des Mikrozensus können Mietkosten sowie Betriebskosten für Hauptmietwohnungen berichtet werden. Siehe „Miete ohne Betriebskosten“, „Miete inklusive Betriebskosten“ und „Betriebskosten“. Der „Wohnungsaufwand“ (siehe „Glossar“ sowie Kapitel 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“) wird ab dem Berichtsjahr 2013 nicht mehr ausgewiesen und kann mithilfe der Statistischen Datenbank STATcube weiter berechnet werden.
Wohnkosten (EU-SILC)	Für alle Rechtsverhältnisse: die gesamten Kosten des Haushalts für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum, Heizung, Energie, Instandhaltung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert.
Wohnkosten pro m² Nutzfläche (EU-SILC)	Gesamte Wohnkosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die äquivalisierten Wohnkosten herangezogen.
Wohnkostenanteil (EU-SILC)	Für Auswertungen auf Haushaltsebene der Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltseinkommen, für Auswertungen auf Personenebene der Anteil der äquivalisierten Wohnkosten am Äquivalenzeinkommen.
Wohnkostenbelastung (EU-SILC)	Subjektiv wahrgenommene Belastung durch Wohnkosten.
Wohnräume, Räume	<p>Die Anzahl der Wohnräume wurde im Jahr 2013 im Mikrozensus und in EU-SILC unterschiedlich erhoben. Während im Mikrozensus auch Küchen ab vier Quadratmeter zu den Wohnräumen gezählt werden, ist dies in EU-SILC nicht der Fall.</p> <p>Ein Wohnraum ist mindestens vier Quadratmeter groß, mehr als zwei Meter hoch, (auch) von innen begehbar und in bewohnbarem Zustand. Als Wohnraum zählen NICHT: WC, Bad, Gang/Vorraum, Abstellraum, Loggia/Balkon/Terrasse, Stiegen, Kellerräume und Dachböden, die nicht dem Wohnzweck dienen (z.B. Werkstatt, Abstellraum, Waschküche, Garage), betrieblich genutzte Räume. Küchen unter vier Quadratmeter gelten keinesfalls als Wohnraum. Im Mikrozensus werden Küchen ab vier Quadratmetern sehr wohl zu den Wohnräumen gezählt, in EU-SILC nicht.</p> <p>Eine Kombination aus Küche und Wohnraum gilt als ein Raum (z.B. Wohnzimmer mit Kochnische/Küchenzeile).</p>
Wohnumgebung, belastende Wohnumgebung	<p>Die Belastung durch die Wohnumgebung wird durch folgende Merkmale erfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelästigung durch Nachbarn oder von draußen (durch Verkehr, Gewerbe- oder Industriebetriebe)

- Luft- oder Wasserverschmutzung durch Verkehr oder Industrie
- Kriminalität, Gewalt, Vandalismus

Ist ein Haushalt mit zwei oder allen drei dieser Probleme in der Wohnumgebung konfrontiert, gilt dieser Haushalt als belastet durch die Wohnumgebung.

Der Wohnungsaufwand stellt jenen Gesamtbetrag dar, der für die Benutzung einer Wohnung an die Hausverwaltung oder die Vermieterin/den Vermieter entrichtet wird. Dieser Betrag kann also auch Heiz- bzw. Warmwasserkosten enthalten, wenn diese regelmäßig an die Hausverwaltung oder einen anderen Vertreter der Eigentümerin/des Eigentümers bezahlt werden. Alle Positionen inklusive Umsatzsteuer.

Der Wohnungsaufwand wurde in den Mikrozensus-Publikationen zum Wohnen bis inklusive 2012 ausgewiesen, mit der vorliegenden Publikation erfolgt die Umstellung auf Mietkosten und Betriebskosten. Der Wohnungsaufwand kann mithilfe der Statistischen Datenbank STATcube weiter berechnet werden.

Siehe auch grafische Darstellung in den Kapiteln 5.1 „Kosten für Hauptmietwohnungen“ sowie 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“.

siehe „Überbelag“

Subjektive Einschätzung der Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation, wobei 10 für „vollkommen zufrieden“ und 0 für „überhaupt nicht zufrieden“ steht. Die Zufriedenheit mit verschiedenen Bereichen der Wohnsituation wurde bei Personen ab 16 Jahren erhoben (nur Selbstauskünfte).

**Wohnungsaufwand,
gesamter Wohnungsaufwand** (Mikrozensus, bis 2012)

Wohnungsüberbelag

Wohnzufriedenheit
(EU-SILC)

8 Methodische Hinweise

Zu allen in der vorliegenden Publikation verwendeten Datengrundlagen liegen umfassende Dokumentationen der Methodik vor. Diese Standarddokumentationen enthalten u.a. Informationen zu Grundgesamtheit und Stichprobe, Datenerhebung, Datenaufarbeitung sowie zu qualitätssichernden Maßnahmen (siehe Kapitel 10 „Weiterführende Informationen“). An dieser Stelle werden die Eckdaten zu den einzelnen Erhebungen und Daten im Überblick dargestellt.

Das nachfolgende Kapitel bietet einen inhaltlichen Überblick und einen methodisch-technischen Einblick zu den angeführten Wohnkosten, die in der vorliegenden Publikation auf Basis des Mikrozensus und EU-SILC dargestellt werden. Da die Informationen zu den Wohnkosten aus zwei verschiedenen Stichprobenerhebungen stammen, die zu unterschiedlichen Zwecken und unter unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen erhoben werden, sollen die Unterschiede und Gemeinsamkeiten nochmal im Überblick festgehalten werden.

Die inhaltlich relevanten Konzepte und Definition der verwendeten Begriffe werden im Glossar erläutert. Auch die bei Mikrozensus und EU-SILC verwendeten Erläuterungen, die die Erhebungspersonen im Zuge der Datenerhebung verwenden, sind diesbezüglich eine wichtige Referenz (Handbuch „Erläuterungen Mikrozensus 2013“ sowie Fragebogen „EU-SILC 2013“).

Da es sich bei beiden Datenquellen Mikrozensus und EU-SILC um Stichprobenerhebungen handelt, sind die hochgerechneten Werte Schwankungsbreiten unterworfen. Zur Kennzeichnung werden in den Tabellen jene Werte, die bestimmte statistische Fehlergrenzen unterschreiten, durch Klammersetzung gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet.

Klammersetzung in den Tabellen

Bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung werden Österreich-Werte mit einer Besetzung von hochgerechnet unter 6.000 Hauptwohnsitzwohnungen in Klammern gesetzt. Dies entspricht etwa einer Schwankungsbreite von rund einem Drittel des Wertes und die Werte gelten als stark zufallsbehaftet. Werte unter hochgerechnet 3.000 Wohnungen (ab einer Schwankungsbreite von zirka der Hälfte des Wertes) werden unterdrückt und mit (x) dargestellt – sie gelten als statistisch nicht mehr interpretierbar. Für die Bundesländer gelten beim Mikrozensus jeweils eigene Grenzen (stark zufallsbehaftet: Burgenland 2.000, Kärnten 3.000, Niederösterreich 6.000, Oberösterreich 7.000, Salzburg 3.000, Steiermark 6.000, Tirol 4.000, Vorarlberg 2.000, Wien 9.000; nicht mehr interpretierbar: Burgenland 1.000, Kärnten 2.000, Niederösterreich 3.000, Oberösterreich 3.000, Salzburg 2.000, Steiermark 3.000, Tirol 2.000, Vorarlberg 1.000, Wien 4.000).

In EU-SILC bezieht sich die Klammerung auf die Anzahl der Fälle, die der Tabelle ungewichtet zugrunde liegen. Sind in der Randverteilung weniger als 50 oder in der Zelle weniger als 20 Fälle vorhanden, wird geklammert. Zahlen, die auf Randverteilungen von weniger als 20 beruhen, werden nicht ausgewiesen. Bei Dezils-/Quartilsauswertungen (also etwa bei den Auswertungen zu den Wohnkosten) wird folgende Regel angewandt: Wenn weniger als 500 Fälle vorhanden sind, dann werden das unterste und das oberste Dezil (10%, 90%) geklammert, wenn weniger als 200 Fälle vorhanden sind, werden auch das erste und das dritte Quartil (25%, 75%) geklammert.

Die nachfolgenden vier Tabellen geben einen Überblick über Grundlagen und Methodik der hier verwendeten Erhebungen und Datenquellen. Genauere Informationen sind den jeweiligen Standarddokumentationen (Mikrozensus, EU-SILC, GWZ2011 sowie Baumaßnahmenstatistik) sowie den Publikationen zu entnehmen.

Übersicht 28

Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung

Gegenstand der Statistik	Erwerbsstatistik, Haushalts- und Familienstatistik, Wohnstatistik
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten Wohnungserhebung: Hauptwohnsitzhaushalte (private Haushalte, in denen lt. Zentralem Melderegister mindestens eine Person hauptwohnsitzgemeldet ist)
Statistiktyp	Primärstatistische Stichprobenerhebung
Datenquellen/Erhebungsform	Kontinuierliche primärstatistische Haushaltserhebung (CAPI- und CATI-Interviews)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Quartale und Jahre
Periodizität	Quartalsweise
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verpflichtend

Zentrale Rechtsgrundlagen	EWStV, BGBl. II Nr. 111/2010 Verordnung (EG) Nr. 577/98 idgF Verordnung (EG) Nr. 377/2008 idgF Verordnung (EU) Nr. 545/2014 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Endgültige Daten: t+80

Übersicht 29

EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)

Gegenstand der Statistik	Erfassung von Haushaltseinkommen und Lebensbedingungen nach Eurostat-Vorgaben, mit jährlich wechselnden Zusatzmodulen
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten
Statistiktyp	Primärstatistische Erhebung (CAPI- und CATI-Interviews) unter Einbeziehung von Verwaltungsdaten
Datenquellen/Erhebungsform	CATI- und CAPI-Interviews durch die Erhebungsinfrastruktur der Statistik Austria; integrierte Quer- und Längsschnitterhebung
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Jahre
Periodizität	Jährlich
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Freiwillig
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates EU VO (EG) Nr. 1177/2003, fünf ausführende Kommissions-Verordnungen und Verordnungen zu den jährlichen Modulen Verordnung des Bundesministers für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz über die Statistik der Einkommen und Lebensbedingungen (Einkommens- und Lebensbedingungen-Statistikverordnung – ELStV) BGBl. II Nr. 277/2010
Tiefste regionale Gliederung	Österreich – eingeschränkt Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	vorläufige Ergebnisse t + 9 Monate, endgültige Daten t +12 Monate

Derzeit liegt der Fokus der Baumaßnahmenstatistik auf der Berichterstattung von Baubewilligungen, da aufgrund von Einschränkungen in der Meldequalität über Fertigstellungen noch nicht vollständig berichtet

werden kann. Auf der Website von STATISTIK AUSTRIA sind zu Fertigstellungen derzeit lediglich aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse von 2005 bis 2009 (ohne Wien) verfügbar.

Übersicht 30

Baumaßnahmenstatistik (derzeit nur Baubewilligungen)

Gegenstand der Statistik	Berichterstattung über die Bautätigkeit: Bewilligungen (und zukünftig auch Fertigstellungen) von Gebäuden und Wohnungen nach Ausstattungs- sowie generellen Bauvorhabensmerkmalen
Grundgesamtheit	alle in einem Berichtszeitraum bewilligten Gebäude und Wohnungen
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Statistik, die auf Register- bzw. Verwaltungsdaten beruht)
Datenquellen/Erhebungsform	Gebäude- und Wohnungsregister
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Baubewilligungen: dzt. 2005 bis 2013 (bzw. 1. Quartal 2014)
Periodizität	Baubewilligungen: quartalsweise
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	verpflichtend (die Wartung der Registerinhalte ist verpflichtend für Gemeinden, Bezirkshauptmannschaften)
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung (EG) Nr. 1165/98 idgF des Rates über Konjunkturstatistiken, Gebäude- u. Wohnungsregistergesetz, BGBl. I Nr. 9/2004 idF BGBl. I Nr. 125/2009
Tiefste regionale Gliederung	Bundesländer für aufgeschätzte und vorläufige Ergebnisse, Gemeinden für nicht aufgeschätzte Ergebnisse
Verfügbarkeit der Ergebnisse	aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse: EU-Meldung: t + 90 Tage, Veröffentlichung: t + 110 Tage, nicht aufgeschätzte Ergebnisse (kaum mehr Nachmeldetätigkeit verifizierbar): t + 3,5 bis 4 Jahre sonstige planmäßige Revisionen: derzeit jährlich

Übersicht 31

Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011)

Gegenstand der Statistik	Gebäude und Wohnungen
Grundgesamtheit	Gebäude: ca. 2,2 Mio.; Wohnungen: ca. 4,4 Mio. (beides zum 31.10.2011)
Statistiktyp	Statistik auf Basis von Administrativdaten
Datenquellen/Erhebungsform	Registerbasierte Erhebung Basisregister: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Stichtag 31.10.2011
Periodizität	Alle 10 Jahre
Zentrale Rechtsgrundlagen	Registerzahlungsgesetz BGBI. I Nr. 33/2006 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Verordnung Nr. 763/2008 der Europäischen Union vom 09.07.2008 betreffend Volks- und Wohnungszählungen
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung: 4.12.2013 Eurostat Census Datenbank: 31.3.2014

9 Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise

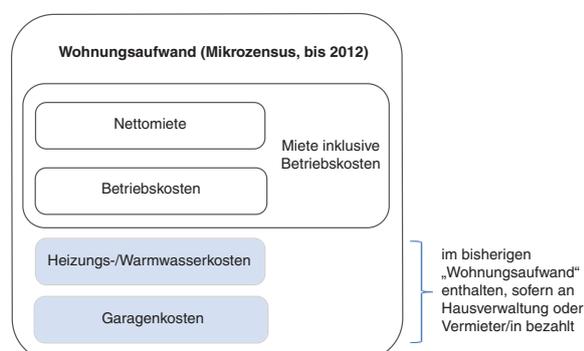
Ein zentrales Thema der vorliegenden Publikation – Wohnkosten und finanzielle Aspekte des Wohnens – wird auf Grundlage von zwei Stichprobenerhebungen behandelt. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung liefert die Basis für Mietkosten (sowie Betriebskosten) von Hauptmietwohnungen. EU-SILC dient als Datengrundlage für die Darstellung der gesamten Wohnkosten (inklusive Energiekosten und etwaiger Zinszahlungen für Wohnraum) sowie für ein eigenes Kapitel zum Thema „Energiekosten“.

Die beiden Erhebungen verfolgen unterschiedliche Zielsetzungen und werden unter verschiedenen (auch rechtlichen) Rahmenbedingungen erhoben. Daher bieten sie unterschiedliche Möglichkeiten, die Wohnkosten für verschiedene Wohnsegmente und soziale Gruppen darzustellen. Die vorliegende Publikation hat den Anspruch diese Unterschiede bestmöglich zu nutzen, um zum Thema Wohnkosten umfassend und fundiert informieren zu können.

In den bisherigen Publikationen der Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden die für alle Hauptmietwohnungen erfassten Wohnkosten als „Wohnungsaufwand“ publiziert (Grafik 40). Dieser umfasste neben dem („reinen“) Mietzins und den Betriebskosten auch andere Positionen. Heizungs- bzw. Warmwasserkosten sowie Garagenkosten konnten ebenfalls enthalten sein, sofern diese über die Hausverwaltung oder die Vermieterin/den Vermieter bezahlt wurden.

Grafik 40
Wohnungsaufwand (Mikrozensus-Wohnungserhebung, bis 2012)

Housing costs of rented dwellings (Microcensus, until 2012)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Mit der vorliegenden Publikation „Wohnen 2013“ wird die Berechnung und Veröffentlichung der auf dem Mikrozensus basierten Wohnkosten geändert. Während der „Wohnungsaufwand“ für einen Teil der

Hauptwohnsitzwohnungen auch Heizungs-/Warmwasserkosten sowie Garagenkosten enthielt, werden nunmehr jene Positionen angeführt, die für alle Hauptmietwohnungen zur Verfügung stehen (Grafik 41):

- Betriebskosten
- Nettomiete: Miete ohne Betriebskosten
- Miete inklusive Betriebskosten: Nettomiete plus Betriebskosten

Alle Positionen enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer. Sie können für alle Hauptmietwohnungen insgesamt sowie für die einzelnen Hauptmietsegmente (Genossenschafts-, Gemeinde- sowie andere Hauptmietwohnungen) angegeben werden.

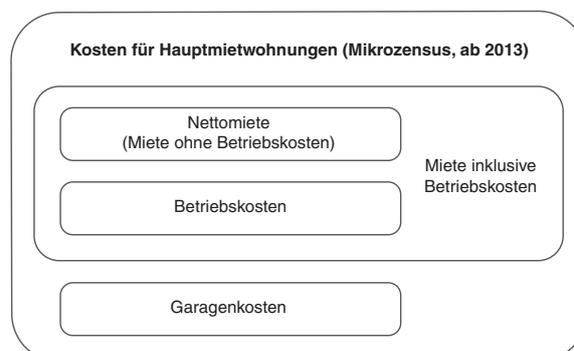
Die Betriebskosten enthalten alle von den Haushalten an die Hausverwaltung oder die Vermieterin/den Vermieter abgerechneten und bezahlten Kosten. Diese umfassen alle im Rahmen der Hausbetriebskosten verrechenbare Ausgaben im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), inklusive Kosten für Verwaltung, Müllabfuhr und öffentliche Abgaben – siehe auch „Betriebskosten“ im „Glossar“.

Die Position „Miete inklusive Betriebskosten“ entspricht dem bisher angeführten „Wohnungsaufwand“, unter Abzug der ev. enthaltenen Heizungs-/Warmwasserkosten sowie Garagenkosten.

Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze werden in der vorliegenden Publikation sowie dem Tabellenband für jene Haushalte in Hauptmiete gesondert angegeben, für die derartige Kosten anfallen.

Grafik 41
Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Genossenschafts-, Gemeinde- sowie andere/private Hauptmietwohnungen) im Mikrozensus (ab 2013)

Housing costs of rented dwellings (Microcensus, 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Im Rahmen der Erhebung der Wohnkosten im Mikrozensus werden bei Folgebefragungen während des Interviews Fehlermeldungen verwendet. Diese scheinen dann auf, wenn sich die Angaben vom Vorquartal deutlich unterscheiden und dienen der Qualitätssicherung (Details dazu sind im Handbuch „Erläuterungen Mikrozensus 2013“ dokumentiert).

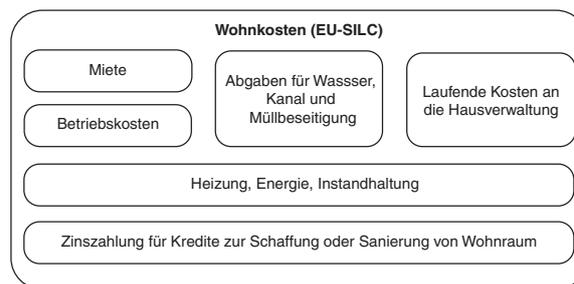
In der Erhebung EU-SILC sollen sämtliche Wohnkosten erfasst werden, d.h. alle Zahlungen, die das Recht eines Haushalts zur Nutzung der Wohnung begründen sowie bei der Nutzung wohnbezogen anfallen (Grafik 42). Dabei werden für alle Rechtsverhältnisse die Energiekosten der Wohnung, etwaige Kosten der Wohnraumbeschaffung und Instandhaltungskosten erhoben. Als Kosten der Wohnraumbeschaffung werden hier die Zinszahlungen von etwaigen Wohnkrediten verstanden. Die Instandhaltungskosten (d.h. Instandhaltungskosten, die zusätzlich zu den über die Hausverwaltung/Vermieter/in abgerechneten Kosten direkt durch die Bewohner/-innen getragen werden) werden auf Basis der Konsumerhebung hinzugeschätzt. Bei Mietwohnungen kommen die jeweiligen

Miet- und Betriebskosten hinzu. Bei Eigentümshäusern werden die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst, für Eigentumswohnungen werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben.

Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert.

Grafik 42
Zusammensetzung der Wohnkosten bei allen Rechtsverhältnissen in EU-SILC

Composition of housing costs for all tenure status (EU-SILC)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC.

10 Weiterführende Informationen

Zu den in der vorliegenden Publikation verwendeten Datenquellen werden an dieser Stelle gesammelt weiterführende Informationen und Links angeführt, die sowohl inhaltlich wie auch methodisch von Interesse sind. Dies sind u.a. die Fragebögen der beiden Erhebungen Mikrozensus sowie EU-SILC, die Erläuterungen für Befragungspersonen sowie die Standarddokumentationen aller vier Datenquellen.

Fragebögen

Fragebogen „Mikrozensus“

Fragebogen „EU-SILC 2013“

Erläuterungen für Befragungspersonen

Zusätzlich zum Fragebogen stehen sowohl beim Mikrozensus wie auch bei EU-SILC den Erhebungspersonen Erläuterungen zu den einzelnen Fragen zur Verfügung. Diese werden im Rahmen der Datenerhebung verwendet und stellen eine wichtige Referenz während der Erhebungsphase dar. Beim Mikrozensus liegen diese in Form eines eigenen Handbuchs „Erläuterungen Mikrozensus 2013“ vor. Bei EU-SILC sind die Erläuterungen Bestandteil des umfangreichen Fragebogen-Dokumentes („EU-SILC 2013“).

Tabellenband „Wohnen 2013“

Ergänzend zur vorliegenden Publikation erscheint auf der Website von Statistik Austria ein Tabellenband, der Detailtabellen zu den zwei zentralen Datenquellen

– Mikrozensus sowie EU-SILC – umfasst. Darin enthalten sind Merkmale der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie der wohnspezifische Teil von EU-SILC. Ein Glossar mit den wichtigsten Begriffen und Definitionen ist ebenfalls enthalten.

Standard-Dokumentationen

Zu allen vier verwendeten Datenquellen liegen umfassende Dokumentationen der Methodik vor. Diese Standard-Dokumentationen enthalten neben allgemeinen Informationen zum Ziel und Zweck der Erhebung sowie zu den Rechtsgrundlagen auch Informationen zu Grundgesamtheit und Stichprobe, Datenerhebung, Datenaufarbeitung sowie zu qualitätssichernden Maßnahmen. Die Standard-Dokumentation zum Mikrozensus enthält umfassende Informationen zur Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung. Dokumentationen zu EU-SILC sowie der Baumaßnahmenstatistik sind ebenfalls im Internet abrufbar. Jene zur Registerzählung bzw. GWZ 2011 wird ebenfalls auf der Website von Statistik Austria unter „Dokumentationen/Wohnungen“ zugänglich gemacht.

STATcube

Längere Zeitreihen sowie individuelle Auswertungen können über die Statistische Datenbank STATcube abgerufen werden. Darin enthalten sind u.a. Daten aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung, der Baumaßnahmenstatistik sowie der Gebäude- und Wohnungszählung.

Website „Wohnen“

Die Website von Statistik Austria („Menschen und Gesellschaft/Wohnen“) bietet einen aktuellen Überblick zum Thema „Wohnen“ und basiert ebenfalls auf den hier verwendeten Datenquellen (Mikrozensus-Wohnungserhebung, Baumaßnahmenstatistik, Gebäude- und Wohnungszählung). Detailinformationen zu EU-SILC werden im Bereich „Menschen und Gesellschaft/Soziales/Armut und soziale Eingliederung“ angeboten.

11 Quellenverzeichnis

OECD (2011), How's Life?: Measuring well-being, OECD Publishing.
<http://dx.doi.org/10.1787/9789264121164-en>

STATISTIK AUSTRIA (2013): Census 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung. Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. Wien: STATISTIK AUSTRIA.
http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/7/publdetail?id=7&listid=7&detail=674

STATISTIK AUSTRIA (2013): Methodenbericht 2012. Wien: STATISTIK AUSTRIA.
http://www.statistik.at/web_de/static/methodenbericht_eu-silc_2012_074631.pdf

STATISTIK AUSTRIA (2013): Wie geht's Österreich? – Indikatoren und Analysen. Wien: STATISTIK AUSTRIA.
http://www.statistik.at/dynamic/wcmsprod/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=073219

STATISTIK AUSTRIA (2013): Wohnen 2012 – Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt. Wien: STATISTIK AUSTRIA.
http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/7/publdetail?id=7&listid=7&detail=572

Ziegleder, Diana, Dominic Kudlacek und Thomas A. Fischer (2011): Zur Wahrnehmung und Definition von Sicherheit durch die Bevölkerung. Erkenntnisse und Konsequenzen aus der kriminologisch-sozialwissenschaftlichen Forschung. Forschungsforum Öffentliche Sicherheit, Schriftenreihe Sicherheit Nr. 5, Bochum.
http://www.sicherheit-forschung.de/schriftenreihe/sr_v_v/sr_5.pdf

Zucha, Vlasta, Heuberger, Richard (2014): Toward harmonisation of survey questions on housing. Paper für die European Conference on Quality in Official Statistics, Wien, 2-5. Juni 2014.
http://www.q2014.at/fileadmin/user_upload/Q2014_paper_zucha_heuberger.docx



Tabelle 1

Rechtsverhältnis nach Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags

Tenure status of dwellings (main residences) by size of community, provinces, construction period, equipment category, persons per household, type of household, duration of contract and temporary rental agreement

Merkmale	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Rechtsverhältnis					
		Haus- eigentum	Wohnungs- eigentum	Gemeinde- wohnung	Genossen- schafts- wohnung	andere Hauptmiete	sonstiges
		in %					
Insgesamt	3.705,1	39,0	11,0	7,5	16,3	16,6	9,7
Gemeindegrößenklasse							
Wien	870,9	5,7	12,9	23,4	20,3	32,4	5,4
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	340,1	13,1	22,0	4,1	29,2	26,0	5,5
Gemeinden > 10.000 u. <= 100.000 Einw.	602,8	32,8	14,5	4,9	25,7	14,1	8,0
Gemeinden <= 10.000 Einw.	1.891,3	60,9	7,1	1,6	9,1	8,4	12,9
Bundesland							
Burgenland	115,3	74,0	2,1	(1,1)	11,7	4,1	7,0
Kärnten	242,9	48,9	7,7	4,3	18,0	10,8	10,3
Niederösterreich	682,6	56,8	7,7	3,4	12,8	8,1	11,3
Oberösterreich	598,6	45,5	7,9	(0,8)	22,4	9,6	13,9
Salzburg	229,3	39,4	15,6	(1,2)	15,6	16,9	11,4
Steiermark	512,2	48,4	13,0	3,3	13,6	12,9	8,8
Tirol	297,5	41,3	16,6	4,0	9,0	18,0	11,0
Vorarlberg	155,8	45,0	15,8	1,7	9,5	19,2	8,7
Wien	870,9	5,7	12,9	23,4	20,3	32,4	5,4
Bauperiode							
vor 1919	550,5	31,8	6,4	1,2	2,1	45,4	13,1
1919 bis 1944	275,4	29,2	3,7	21,0	15,2	20,2	10,7
1945 bis 1960	433,2	35,7	6,1	14,5	14,7	14,5	14,5
1961 bis 1970	533,3	36,9	11,4	12,9	14,6	11,6	12,6
1971 bis 1980	553,2	42,4	16,1	7,4	13,8	9,5	10,8
1981 bis 1990	421,3	47,1	14,0	5,2	17,8	8,2	7,6
1991 bis 2000	451,4	45,3	14,9	2,4	24,3	8,8	4,3
2001 und später	486,9	41,0	12,5	1,6	30,3	11,5	3,1
Ausstattungskategorie							
Kategorie A	3.442,0	39,3	11,4	7,6	16,6	15,9	9,2
Kategorie B	208,3	41,2	6,7	6,8	14,9	15,7	14,6
Kategorie C	8,3	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
Kategorie D	46,6	(x)	(x)	(x)	(x)	70,5	15,8
Haushaltsgröße							
1 Person	1.359,3	19,4	13,3	9,8	21,5	21,6	14,4
2 Personen	1.067,3	41,4	11,6	6,6	15,0	15,5	9,9
3 Personen	571,5	52,5	9,6	5,1	13,8	14,0	5,1
4 Personen	470,9	61,7	8,1	4,9	11,1	10,0	4,1
5 und mehr Personen	236,2	62,8	4,8	9,0	8,3	11,8	3,4
Familienhaushalte							
Einfamilienhaushalte	2.209,8	50,7	10,0	6,1	13,6	12,7	6,9
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	884,9	44,2	11,7	5,8	14,0	14,3	10,0
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	1.057,7	59,3	8,7	5,3	11,6	10,8	4,3
Vater mit Kind(-ern)	43,1	55,9	(6,9)	(x)	14,3	(11,3)	(x)
Mutter mit Kind(-ern)	224,1	34,6	10,2	11,1	21,4	16,0	6,6
Mehrfamilienhaushalte	70,2	71,6	(x)	(6,7)	(5,4)	10,3	(x)
Nichtfamilienhaushalte							
Einpersonenhaushalte	1.359,3	19,4	13,3	9,8	21,5	21,6	14,4
bis unter 30 Jahre	176,1	3,9	9,5	8,7	26,3	37,4	14,2
30 bis unter 60 Jahre	598,4	16,9	14,8	8,9	23,8	27,4	8,1
60 und mehr Jahre	584,7	26,5	13,0	11,1	17,7	10,8	20,8
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	65,9	15,9	(8,0)	(6,5)	(8,9)	47,7	13,0
Mietvertragsdauer *)							
bis 5 Jahre	706,3	.	.	14,7	32,7	52,6	.
6 bis 10 Jahre	245,0	.	.	17,7	49,1	33,2	.
11 bis 20 Jahre	227,6	.	.	20,3	50,0	29,7	.
21 bis 30 Jahre	126,2	.	.	24,1	46,2	29,7	.
länger als 30 Jahre	187,7	.	.	28,4	42,6	29,0	.
Befristung des Mietvertrags							
befristet	268,7	.	.	8,1	7,8	84,1	.
unbefristet	1.225,3	.	.	20,9	47,5	31,6	.

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013. - 1) ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Tabelle 2

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete, Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags

Average housing costs of rented dwellings per dwelling and square metre by type of rent, size of community, provinces, construction period, equipment category, persons per household, type of household, duration of contract and temporary rental agreement

Merkmale	Hauptmietwohnungen ¹⁾ in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
		Ø							
Insgesamt	1.483,0	450,4	6,7	325,8	4,8	126,1	1,9	30,9	38,4
Art der Hauptmiete									
Gemeindewohnung	274,7	351,1	5,8	220,2	3,6	131,6	2,2	39,4	36,3
Genossenschaftswohnung	600,5	420,1	6,0	301,4	4,3	119,5	1,7	29,9	37,2
andere Hauptmiete	607,8	525,2	7,8	397,7	5,8	130,2	2,0	28,0	44,4
Gemeindegrößenklasse									
Wien	657,4	468,7	6,9	326,0	4,8	143,7	2,2	34,6	55,6
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	200,6	469,1	7,5	344,2	5,5	125,7	2,1	29,3	37,3
Gemeinden > 10.000 und <= 100.000 Einw.	266,9	421,5	6,3	309,5	4,6	113,5	1,7	29,5	30,4
Gemeinden <= 10.000 Einw.	358,1	427,9	6,1	327,4	4,6	102,8	1,5	26,0	26,9
Bundesland									
Burgenland	19,2	385,6	4,8	294,6	3,7	94,4	1,2	25,8	19,3
Kärnten	79,8	374,1	5,4	276,3	4,0	99,0	1,4	28,2	30,6
Niederösterreich	164,6	419,5	6,0	303,1	4,3	118,6	1,8	31,0	24,0
Oberösterreich	195,0	424,8	6,3	315,5	4,7	110,8	1,7	27,7	34,0
Salzburg	76,3	501,8	8,1	378,1	6,1	124,8	2,0	26,6	33,2
Steiermark	151,7	412,6	6,3	303,0	4,6	110,9	1,8	29,2	28,3
Tirol	91,7	489,9	7,3	382,2	5,7	109,2	1,7	25,1	36,4
Vorarlberg	47,3	526,8	7,5	420,5	6,0	109,1	1,6	22,3	35,7
Wien	657,4	468,7	6,9	326,0	4,8	143,7	2,2	34,6	55,6
Bauperiode									
vor 1919	265,3	498,0	7,0	359,7	5,0	140,3	2,0	32,5	50,8
1919 bis 1944	153,8	371,6	6,1	258,0	4,2	115,1	2,0	35,0	40,3
1945 bis 1960	187,1	358,5	6,1	250,9	4,2	109,4	1,9	34,0	30,7
1961 bis 1970	206,7	385,5	6,2	266,8	4,3	119,9	2,0	33,8	29,2
1971 bis 1980	169,1	447,1	6,5	315,8	4,6	132,9	1,9	31,2	37,0
1981 bis 1990	131,1	491,1	7,0	358,3	5,1	134,0	1,9	28,1	40,6
1991 bis 2000	159,8	504,7	7,2	376,6	5,3	129,4	1,9	26,9	41,2
2001 und später	210,1	529,5	7,2	406,5	5,5	123,9	1,7	24,9	39,3
Ausstattungskategorie									
Kategorie A	1.367,3	464,5	6,8	337,1	4,9	128,8	1,9	30,5	38,7
Kategorie B	77,5	318,9	5,3	225,1	3,7	96,0	1,6	32,6	24,4
Kategorie C	(3,5)	(246,7)	(5,7)	(156,9)	(3,7)	(89,8)	(2,0)	(41,1)	(x)
Kategorie D	34,7	209,3	5,7	124,6	3,5	87,2	2,3	43,5	(x)
Haushaltsgröße									
1 Person	713,4	380,9	6,7	271,5	4,7	110,8	2,0	31,9	35,4
2 Personen	393,4	475,2	6,6	344,1	4,7	132,4	1,9	30,9	41,0
3 Personen	186,0	540,6	6,8	402,7	5,0	139,8	1,8	28,2	40,5
4 Personen	121,9	566,8	6,6	415,5	4,8	153,0	1,8	29,4	39,6
5 und mehr Personen	68,4	580,1	6,7	418,4	4,7	163,4	2,0	31,0	37,1
Familienhaushalte									
Einfamilienhaushalte	713,0	508,8	6,6	371,1	4,8	139,2	1,9	30,1	40,5
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	299,7	474,9	6,6	344,1	4,7	132,2	1,9	31,0	42,1
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	291,4	546,7	6,6	402,0	4,8	146,3	1,8	29,1	40,0
Vater mit Kind(-ern)	13,8	503,8	6,3	357,7	4,4	147,5	1,9	32,2	(41,3)
Mutter mit Kind(-ern)	108,0	501,4	6,5	364,4	4,7	138,1	1,9	29,8	36,5
Mehrfamilienhaushalte	15,6	522,4	6,4	358,1	4,4	167,2	2,1	34,0	(38,7)
Nichtfamilienhaushalte									
Einpersonenhaushalte	713,4	380,9	6,7	271,5	4,7	110,8	2,0	31,9	35,4
bis unter 30 Jahre	126,3	401,1	7,7	298,1	5,8	103,7	2,0	27,7	32,1
30 bis unter 60 Jahre	357,4	402,2	7,0	293,1	5,1	110,8	2,0	30,2	37,4
60 und mehr Jahre	229,7	336,6	5,6	223,3	3,7	114,7	1,9	36,8	33,4
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	41,1	616,2	7,7	471,1	5,8	147,9	2,0	27,5	(37,2)
Mietvertragsdauer ²⁾									
bis 5 Jahre	701,6	501,1	7,6	379,1	5,7	123,7	1,9	27,0	37,5
6 bis 10 Jahre	243,9	451,6	6,6	327,9	4,7	124,8	1,9	29,9	37,8
11 bis 20 Jahre	226,5	414,2	6,1	288,3	4,2	127,3	1,9	33,1	39,0
21 bis 30 Jahre	124,6	386,1	5,4	254,9	3,5	132,5	1,9	37,0	43,3
länger als 30 Jahre	185,6	344,9	4,8	215,4	2,9	130,9	1,8	40,2	37,6
Befristung des Mietvertrags									
befristet	266,6	562,9	8,7	439,8	6,7	125,4	2,0	24,6	39,2
unbefristet	1.216,4	425,7	6,2	300,8	4,4	126,2	1,9	32,3	38,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013. - 1) mit gültiger Netto-Miete. - 2) ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Tabelle 3

Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1.000 für 95% Konfidenzintervall

Sampling error of extrapolated dwellings (main residences) in 1 000 for the 95% confidence interval

Hauptwohnsitz- wohnungen in 1.000	Öster- reich	Burgen- land	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steier- mark	Tirol	Vorarl- berg	Wien
	± in %									
1	80,7	44,5	55,7	85,0	85,0	54,5	77,5	60,8	42,5	100,2
2	57,1	31,3	39,3	60,1	60,1	38,5	54,7	42,9	30,0	70,8
3	46,6	25,4	32,0	49,0	49,0	31,3	44,6	35,0	24,4	57,8
4	40,3	21,9	27,7	42,4	42,4	27,1	38,6	30,2	21,0	50,0
5	36,1	19,5	24,7	37,9	37,9	24,2	34,5	27,0	18,7	44,7
6	32,9	17,7	22,5	34,6	34,6	22,0	31,5	24,6	17,0	40,8
7	30,5	16,3	20,8	32,0	32,0	20,3	29,1	22,7	15,7	37,7
8	28,5	15,2	19,4	29,9	29,9	19,0	27,2	21,2	14,7	35,3
9	26,9	14,3	18,2	28,2	28,1	17,8	25,6	20,0	13,8	33,2
10	25,5	13,5	17,3	26,7	26,7	16,9	24,3	18,9	13,0	31,5
20	18,0	9,0	11,9	18,7	18,7	11,6	17,0	13,1	8,8	22,1
30	14,7	6,9	9,5	15,2	15,1	9,3	13,7	10,5	6,9	18,0
40	12,7	5,6	8,0	13,0	13,0	7,8	11,7	8,9	5,7	15,5
50	11,3	4,6	7,0	11,5	11,5	6,8	10,4	7,8	4,8	13,7
60	10,3	3,8	6,2	10,5	10,4	6,0	9,4	6,9	4,2	12,5
70	9,5	3,2	5,6	9,6	9,5	5,4	8,6	6,3	3,6	11,4
80	8,9	2,5	5,0	8,9	8,8	4,8	7,9	5,7	3,1	10,6
90	8,4	1,9	4,6	8,3	8,2	4,4	7,4	5,3	2,7	10,0
100	8,0	1,2	4,2	7,8	7,7	4,0	6,9	4,8	2,3	9,4
200	5,5		1,4	5,0	4,8	1,0	4,2	2,2		6,1
300	4,5			3,6	3,3		2,7			4,6
400	3,8			2,6	2,3		1,6			3,5
500	3,3			1,8	1,2					2,7
600	3,0			0,8						2,0
700	2,7									1,3
800	2,5									
900	2,3									
1.000	2,1									
2.000	1,2									
3.000	0,5									

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2013. - Lesebeispiel: Für 60.000 Wohnungen in der hochgerechneten Stichprobe liegt der tatsächliche Wert in Österreich mit 95%iger statistischer Sicherheit zwischen 53.820 und 66.180.

Tabelle 4

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)

Share of housing costs by age, sex, size of community, provinces, nationality, educational attainment, household type, tenure status, income group and target group Europe 2020 (persons)

Merkmale	Personen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	8.369	6	9	14	23	35	19
Alter							
Bis 19 Jahre	1.783	7	10	15	23	33	19
20 bis 39 Jahre	2.019	7	10	16	27	42	22
40 bis 64 Jahre	3.100	6	8	13	21	32	17
65 Jahre +	1.468	7	10	14	23	36	20
Männer (ab 20 Jahren)							
Zusammen	3.192	6	9	14	22	34	18
20 bis 39 Jahre	1.022	6	9	16	25	41	21
40 bis 64 Jahre	1.536	6	8	13	21	31	17
65 Jahre +	634	7	9	13	20	32	18
Frauen (ab 20 Jahren)							
Zusammen	3.394	7	9	15	24	37	20
20 bis 39 Jahre	996	7	10	17	28	43	23
40 bis 64 Jahre	1.564	6	8	13	22	33	18
65 Jahre +	834	7	10	16	25	39	21
Gemeindegroßenklasse							
Wien	1.731	9	13	20	30	46	25
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	645	8	11	17	28	49	24
Gemeinden >10.000 und <=100.000 Einw.	1.322	7	10	16	24	35	20
Gemeinden <=10.000 Einw.	4.670	6	8	12	19	29	16
Bundesland							
Burgenland	274	(6)	8	11	18	(26)	16
Kärnten	530	7	9	14	22	33	19
Niederösterreich	1.597	6	9	13	20	30	17
Oberösterreich	1.460	6	9	13	20	33	18
Salzburg	535	6	9	15	24	33	19
Steiermark	1.153	6	8	13	20	31	17
Tirol	716	5	9	13	22	32	18
Vorarlberg	373	6	9	15	27	42	22
Wien	1.731	9	13	20	30	46	25
Staatsbürgerschaft							
Österreich	7.377	6	9	14	22	33	18
darunter eingebürgert (Nicht EU/EFTA)	324	(9)	14	19	27	(37)	23
Nicht Österreich	992	10	15	22	33	61	29
davon EU/EFTA	374	(10)	17	23	41	(90)	34
davon sonstiges Ausland	618	11	14	21	29	49	26
Höchster Bildungsabschluss							
Max. Pflichtschule	1.654	7	9	15	24	37	20
Lehre/mittlere Schule	3.313	7	9	14	22	32	18
Matura	1.269	6	9	14	23	38	20
Universität	820	6	8	14	25	46	21
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.538	7	10	14	22	33	18
Alleinlebende Männer	147	(9)	12	18	28	(37)	22
Alleinlebende Frauen	300	(9)	14	22	32	(48)	26
Mehrpersonenhaushalt	1.092	7	9	13	18	26	16
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	6.830	6	9	15	23	36	19
Alleinlebende Männer	446	10	17	24	36	54	29
Alleinlebende Frauen	465	11	18	26	38	56	32
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	1.996	6	8	12	19	30	17
Haushalte mit Kindern							
Ein-Eltern-Haushalt	325	12	17	26	37	61	32
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.441	6	8	13	20	29	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.453	6	9	13	20	28	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	705	7	10	17	25	29	19
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3.964	6	8	11	16	22	14
Wohnungseigentum	832	7	10	13	19	29	17
Gemeindewohnung	608	13	16	20	29	39	25
Genossenschaftswohnung	1.119	12	16	22	29	41	25
andere Hauptmiete	1.269	13	18	26	38	61	32
sonstige	578	3	6	10	17	33	15
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	1.203	13	23	34	57	100	43
mittel (60% bis 180%)	6.377	7	9	14	20	28	16
hoch (>180%)	789	4	5	7	11	15	9
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	1.572	11	19	30	48	90	38
darunter armutsgefährdet	1.203	13	23	34	57	100	43
darunter in Haushalt mit keiner/sehr niedriger Erwerbsintensität	496	12	17	28	42	69	34
darunter erheblich materiell depriviert	355	(16)	19	27	39	(66)	34

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Bildung: nur Personen ab 16 Jahre. - Definitionen siehe Glossar.

Tabelle 5

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)

Share of housing costs by tenure status, size of community, provinces, household type, income group and target group Europe 2020 (households)

Merkmale	Hauptwohnsitz- wohnungen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.701	7	10	17	27	41	22
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	1.444	6	8	12	17	26	15
Wohnungseigentum	405	7	10	14	21	32	19
Gemeindewohnung	301	(13)	16	22	32	(45)	27
Genossenschaftswohnung	565	12	17	24	32	45	27
andere Hauptmiete	651	13	19	28	40	62	34
sonstige	336	3	6	11	19	34	16
Gemeindegrößenklasse							
Wien	870	9	14	21	32	48	26
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	326	9	13	21	32	55	27
Gemeinden >10.000 und <=100.000 Einw.	613	8	11	18	28	41	23
Gemeinden <=10.000 Einw.	1.892	6	9	14	22	34	19
Bundesland							
Burgenland	115	(7)	9	12	21	(33)	18
Kärnten	243	(7)	10	15	26	(41)	22
Niederösterreich	682	7	10	15	23	34	19
Oberösterreich	598	7	9	15	25	41	21
Salzburg	229	(7)	11	17	27	(37)	22
Steiermark	512	7	10	15	25	37	20
Tirol	297	(6)	9	15	24	(39)	20
Vorarlberg	156	(6)	10	17	30	(54)	24
Wien	870	9	14	21	32	48	26
Haushalte mit Pension							
Zusammen	956	7	10	16	24	37	20
Alleinlebende Männer	147	(9)	12	18	28	(37)	22
Alleinlebende Frauen	300	(9)	14	22	32	(48)	26
Mehrpersonenhaushalt	510	7	9	13	18	26	16
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.745	7	10	17	28	43	22
Alleinlebende Männer	446	10	17	24	36	54	29
Alleinlebende Frauen	465	11	18	26	38	56	32
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	809	6	8	13	20	33	18
Haushalte mit Kindern							
Ein-Eltern-Haushalt	125	(12)	17	26	37	(50)	31
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	425	6	9	13	20	30	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	348	6	9	13	20	29	17
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	129	(7)	10	17	25	(29)	19
Haushalte mit ...							
männlichem Hauptverdiener	2.364	7	9	14	23	35	19
weiblicher Hauptverdienerin	1.338	8	13	21	32	49	27
Haushaltsgröße							
1 Person	1.357	10	16	24	35	51	29
2 Personen	1.066	7	10	14	22	34	19
3 Personen	571	6	9	13	20	32	18
4 Personen	475	6	9	12	19	27	16
5 und mehr Personen	232	(6)	8	13	22	(29)	17
Haushalte mit ...							
ausländischem Mitglied	313	(11)	15	22	33	(51)	28
Eingebürgerten	134	(10)	(14)	21	(30)	(48)	26
Behinderung	321	(7)	10	17	28	(41)	22
Langzeitarbeitslosigkeit	136	(12)	(18)	25	(37)	(57)	31
hauptsächlich Sozialleistungen	404	10	16	26	39	57	31
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	584	14	26	39	62	100	46
mittel (60% bis 180%)	2.751	8	11	16	23	32	18
hoch (>180%)	366	4	6	8	12	17	10
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	745	14	23	35	54	100	42
darunter armutsgefährdet	832	14	26	39	62	100	46
darunter in Haushalt mit keiner/sehr niedriger Erwerbsintensität	217	(15)	22	34	48	(69)	39
darunter erheblich materiell depriviert	169	(17)	22	32	45	(75)	38

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2013. - Definitionen siehe Glossar.